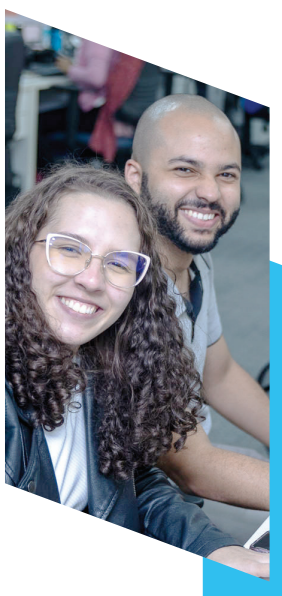
REAL PUBLICIDADE

CURY

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **2024**

INSTITUTO CURY



O ano de 2024 foi marcado por conquistas e crescimento para a Cury.

Superamos desafios, estabelecemos novos recordes e consolidamos nossa estratégia vencedora, com sólida geração de caixa, robustez financeira e expansão de nossas operações.

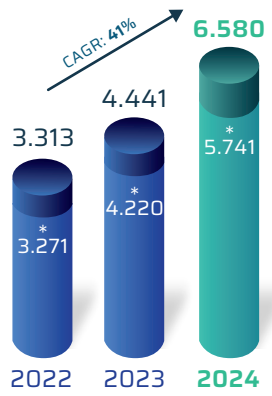
Convidamos você a conhecer nossos resultados e a acompanhar nossa trajetória em 2025, um ano que promete ainda mais avanços e realizações. Também avançamos com a criação do **Instituto Cury**, uma escolha estratégica para formalizar nosso Investimento Social Privado, reforçando nosso compromisso com o impacto social e a transformação de vidas. Com foco em Educação para Inclusão Socioprodutiva e Esporte para Mobilidade Social, seguimos valorizando o agora, porque é nele que a vida acontece.

Seguimos construindo o presente para transformar o futuro.

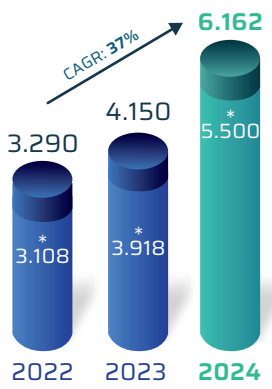
Fábio Cury - CEO

Destaques

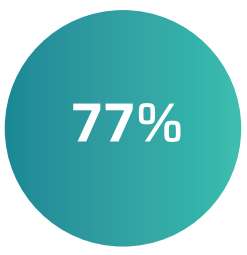
VGV Lançamentos
*Parte Cury
(R$ Milhões)



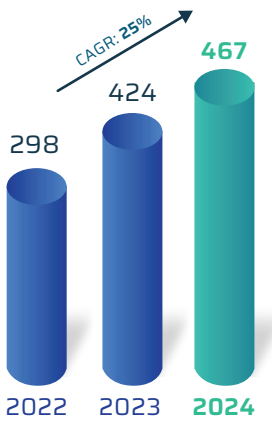
Vendas Líquidas
*Parte Cury
(R$ Milhões)



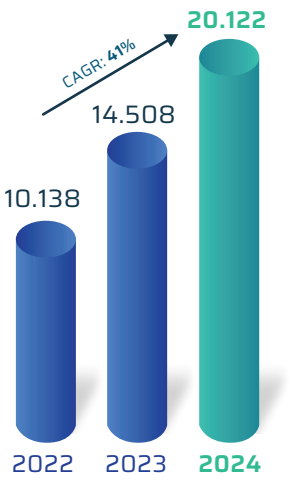
VSO
(Vendas Sobre Oferta)



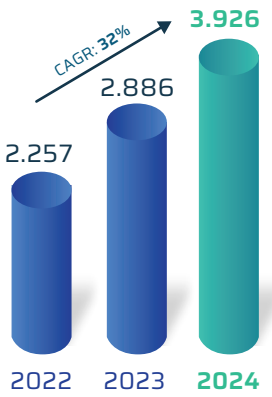
Geração de Caixa
(R$ Milhões)



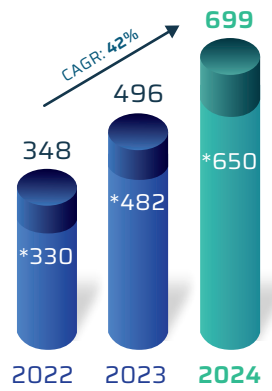
Landbank
(R$ Milhões)



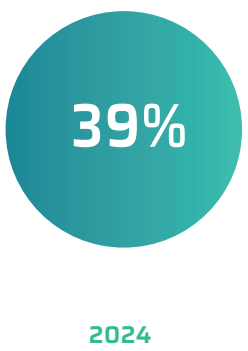
Receita Líquida
(R$ Milhões)



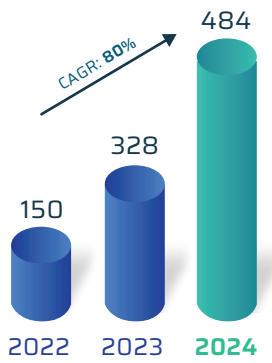
Lucro Líquido
*Parte Cury
(R$ Milhões)



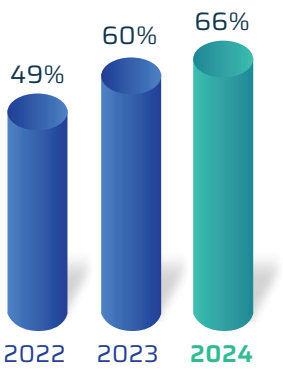
Margem Bruta



Dividendos Pagos
(R$ Milhões)



ROE
%



CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
CNPJ Nº 08.797.760/0001-83

cury.net

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001,que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 12/03/2025

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link
https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/12/CURY1581272812032025.pdf
Hash:1741730040dec9c06b4b7a4f8d8a699f1f77003c4d

REAL PUBLICIDADE

CURY

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
CNPJ Nº 08.797.760/0001-83

INSTITUTO CURY

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
2024

cury.net

Relatório da Administração - Exercício 2024

São Paulo, 11 de março de 2025 - Prezados acionistas, a administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A ("Cury" ou "Companhia"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas deste Relatório da Administração, Parecer do Conselho Fiscal e Parecer dos Auditores Independentes. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e contemplam as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis pelos pronunciamentos emitidos pelo CPC às entidades de incorporação imobiliária e as normas contábeis internacionais, conforme estabelecido pelo International Financial Reporting Standards (IFRS). **Mensagem da Administração:** Em 2024, consolidamos mais um ano de alta performance e resultados ultrapassando recordes históricos, reforçando nossa estratégia diferenciada e vencedora. Mesmo em um cenário desafiador para a economia brasileira e, especificamente, para o setor de construção civil, demonstramos resiliência, adquirindo terrenos bem localizados e garantindo uma conversão eficiente de vendas em repasses. Esse desempenho resultou em geração de caixa operacional positiva e na continuidade da distribuição de dividendos aos acionistas. A manutenção de margens - incluindo um ROE de 66% - reforça a nossa solidez financeira, que também foi reconhecida pelo mercado com a obtenção do rating máximo pela Moody's, evidenciando a confiança na nossa estratégia e governança. No último trimestre do ano, lançamos sete empreendimentos, totalizando R$ 1,4 bilhão em VGV. No acumulado do ano, nossos lançamentos alcançaram 34 lançamentos e R$ 6,6 bilhões em VGV, enquanto o landbank chegou ao recorde de R$ 20,1 bilhões, garantindo um pipeline robusto para os próximos ciclos. As recentes alterações no Plano Diretor ampliaram as oportunidades para novos projetos nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. O aumento da capacidade construtiva, a extensão da operação urbana no Porto e as intervenções urbanísticas em São Paulo estão agregando valor aos empreendimentos, promovendo habitações populares em localizações estratégicas e aumentando a atratividade dos produtos. À medida que 2025 se inicia, temos mantido um ritmo acelerado. Até esta data, já lançamos 14 empreendimentos em São Paulo e no Rio de Janeiro, somando R$ 2,8 bilhões em VGV. Esse volume reflete nossa estratégia de concentrar lançamentos no primeiro semestre. Entre os destaques de empreendimentos já lançados este ano, estão o Supreme-Anália Franco, em São Paulo, vendas iniciadas em fevereiro, com 625 unidades e VGV de R$ 203,8 milhões, que já atingiu mais de 70% de vendas, e o Residencial Nova Olaria I, na Zona Norte do Rio de Janeiro, vendas iniciadas em janeiro, com 498 unidades e VGV de R$ 127,4 milhões, que alcançou mais de 70% de vendas. Também tivemos avanços significativos no campo ESG com iniciativas que reforçam nosso compromisso com a criação de valor para toda a sociedade. Como parte dessa jornada, criamos em 2025 o Instituto Cury, consolidando o nosso Investimento Social Privado e ampliando nosso impacto na sociedade. O Instituto tem como foco Educação para Inclusão Socioprodutiva e Esporte para Mobilidade Social, promovendo ações que geram transformação e oportunidades. A busca pela eficiência operacional também marcou 2024, com a gestão otimizada de 67 canteiros de obra. Como reflexo desse compromisso, obtivemos as certificações ISO 14001 e ISO 45001, um marco na implementação de novos procedimentos voltados à gestão ambiental, saúde e segurança, fortalecendo as melhores práticas do setor. Para 2025, seguimos atentos aos desafios macroeconômicos, como a alta de juros e a pressão inflacionária que exigem ainda mais disciplina e uma abordagem conservadora na análise de viabilidade. No entanto, mantemos a confiança no crescimento sustentável dos nossos indicadores operacionais e financeiros. Nossa solidez e estratégia bem definida continuarão nos guiando, permitindo que avancemos com consistência, eficiência e resiliência. **Fábio Cury – CEO**

Perfil: A Cury foi fundada em 1963, acumulando expertise de mais de 61 anos em engenharia de baixo custo de construção. Atualmente, está entre as grandes construtoras do Brasil com capital aberto, sendo uma das construtoras líderes no segmento residencial. Desde setembro de 2020, é listada no Novo Mercado da B3, segmento especial de listagem que reúne companhias com práticas diferenciadas de governança corporativa. A Companhia atua na região metropolitana de São Paulo e Rio de Janeiro, tendo como pilar de sua atuação a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalha a compra de terrenos com permutas ou parcelamentos alinhados com o ciclo de construção, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva. **Estratégia de atuação:** A Cury sempre focou em construir grandes empreendimentos com lazer e segurança, a preços justos, focados em disciplina de custos em seus processos construtivos. Hoje em dia, a Companhia trabalha com faixas mais altas do programa Minha Casa Minha Vida - principal programa habitacional no Brasil, e uma faixa fora do programa, concentrados nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. Oferece empreendimentos em terrenos localizados em áreas centrais, que contam com demanda resiliente de uma faixa de renda que tem se mostrado menos sensível a aumentos de preço, se comparadas às faixas mais baixas do programa Minha Casa Minha Vida. A estratégia de crescimento da Cury se baseia em pilares sólidos em todas as frentes, desde a aquisição dos terrenos, pagos em permuta financeira ou em parcelas que acompanham o prazo de construção, passando pelo lançamento e vendas. A Companhia tem uma estratégia comercial única para seu segmento de atuação, trabalhando com equipe própria de corretores e com plantão de vendas que possuem características de alto padrão, como maquetes dos empreendimentos. Tudo sem perder a análise criteriosa de crédito dos clientes e o repasse ágil para o agente financeiro, garantindo geração de caixa positiva durante o processo de construção. No processo construtivo, a Companhia conta com disciplina de custos e altos níveis de qualidade, que garantem a satisfação de seus clientes. A Cury reúne todas as condições para aproveitar as oportunidades de crescimento em um País com alto déficit habitacional. Nesse sentido, o planejamento mantém foco nas regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, áreas extremamente estratégicas no Brasil e onde ainda há grande potencial de crescimento. O objetivo é o crescimento das atividades sem perder todas as características de um negócio saudável e sustentável, criando valor para toda a sociedade, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Brasil e, ao mesmo tempo, gerar valor para os acionistas. **Desempenho Operacional: Lançamentos:** Em 2024 a Companhia lançou 34 empreendimentos, sendo 20 localizados em SP e 14 localizados no RJ, atingindo o VGV de R$ 6.579,6 milhões, aumento de 48,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio das unidades lançadas atingiu R$ 316,9 mil em 2024, aumento de 11,9% em relação a 2023. **Vendas:** No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R$ 6.162,3 milhões, crescimento de 48,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio de venda atingiu R$ 303,8 mil em 2024, portanto, houve aumento de 9,9% em relação ao ano anterior. **Velocidade de Vendas - VSO:** A velocidade de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 77,1% nos últimos doze meses, representando um aumento de 2,6 p.p. em relação a 2023. **Estoques:** A Cury encerrou 2024 com estoque de R$ 1.833,3 milhões. Desse total, 98,6% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,4% a unidades concluídas. **Repasses:** Em 2024, a Companhia apresentou incremento em seus níveis de Repasse, tanto em unidades quanto em VGV repassado. Considerando o desempenho de 2024, o VGV repassado teve um aumento de 32,8% e a evolução das unidades repassadas foi de 13.266 em 2023 para 16.115 em 2024. **Banco de Terrenos:** Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou 2024 com carteira de terrenos de R$ 20.122,4 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 69,6 mil unidades. Atualmente, o banco de terrenos da Cury é composto por R$ 14.428,5 milhões em São Paulo e R$ 5.693,9 milhões no Rio de Janeiro. **Geração de Caixa:** Em 2024, a Companhia atingiu R$ 466,7 milhões de geração de caixa operacional, 10,0% superior aos R$ 424,2 milhões gerados em 2023. Em 2024, foram pagos R$ 484 milhões em dividendos, não classificados como caixa operacional, portanto não computados na geração de caixa reportada. **Desempenho Econômico-Financeiro: Receita Operacional Líquida:** Em 2024, a receita operacional líquida totalizou o montante de R$ 3.926,3 milhões, o crescimento foi de 36,0% frente o registrado em 2023.

Receita líquida (R$ milhões, exceto %)	2024	2023	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	3.926,3	2.886,2	36,0%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	(2.413,4)	(1.790,8)	34,8%
Lucro Bruto	1.512,9	1.095,4	38,1%
Margem Bruta	38,5%	38,0%	0,5 p.p.

Lucro Bruto e Margem Bruta: Em 2024, o lucro bruto somou R$ 1.512,9 milhões, o crescimento frente a 2023 foi de 38,1%. A margem bruta alcançou 38,5% em 2024, aumento de 0,5 p.p. em relação a 2023. **Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas:** Em 2024, as despesas comerciais totalizaram o montante de R$ 391,9 milhões, superando em 37,4% os R$ 285,2 milhões registrados em 2023. As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 224,4 milhões, aumento de 35,3%, ante os R$ 165,8 milhões reportados em 2023. O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais em 2024 correspondeu à despesa de R$ 85,5 milhões, 33,6% superior aos R$ 64,0 milhões registrados em 2023. **EBITDA e Margem EBITDA:** O EBITDA da Companhia em 2024 alcançou R$ 850,8 milhões, crescimento de 40,0% em relação a 2023. A margem EBITDA atingiu 21,7%, o que evidencia um crescimento de 0,6 p.p. quando comparado com a margem registrada no ano de 2023.

EBITDA (R$ milhões, exceto %)	2024	2023	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	819,7	581,9	40,9%
(+) Depreciação e amortização	31,1	25,9	20,1%
EBITDA	850,8	607,8	40,0%
Margem EBITDA	21,7%	21,1%	0,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	8,4	6,0	39,4%
EBITDA ajustado	859,2	613,8	40,0%
Margem EBITDA ajustada	21,9%	21,3%	0,6 p.p.

Resultado Financeiro: Em 2024, o resultado financeiro da Companhia totalizou despesa líquida R$ 31,1 milhões, montante que representa um aumento de 123,7% em relação a despesa financeira líquida de R$ 13,9 milhões registrada no ano de 2023. **Lucro Líquido e Margem Líquida:** A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R$ 698,8 milhões, o que representa aumento de 41,0% em comparação ao ano anterior, enquanto o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R$ 649,8 milhões, montante 34,9% superior ao auferido em 2023. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 17,8%, 0,6 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi de 16,6%, 0,1 p.p. abaixo da margem reportada em 2023. **Análise Balanço Patrimonial - Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários:** Em 31/12/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R$ 1.416,2 milhões, crescimento de 42,7% frente ao registrado em 31/12/2023. **Contas a Receber:** O saldo de contas a receber que, em 31/12/2024, somava R$ 1.437,2, registrou um crescimento de 31,8% ante à posição registrada em 31/12/2023. **Endividamento:** Com dívida bruta de R$ 986,4 milhões e posição de caixa e equivalentes de R$ 1.416,2 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R$ 429,8 milhões no 4T24, ante caixa líquido positivo de R$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 78,8% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, até 2031.

Endividamento (R$ milhões)	31/12/2024	31/12/2023	Var %
Curto prazo	208,9	124,3	68,1%
Longo prazo	777,5	489,1	59,0%
Dívida Bruta	986,4	613,4	60,8%
Caixa e Equivalentes	1.416,2	992,3	42,7%
Dívida - (Caixa) líquida	(429,8)	(378,9)	13,4%

Resultado a Apropriar (Ref): O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R$ 2.414,9 milhões, alta de 64,3% em relação ao registrado em 31/12/2023. A Margem Bruta do resultado a apropriar foi de 43,4% o que representa crescimento de 1,4 p.p. em relação a 31/12/2023. **Relacionamento com Auditores Independentes:** Em atendimento à Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda. foi contratada, pelo montante de R$ 425 mil, para a prestação dos seguintes serviços: i. auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e ii. revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras. A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

Balanço patrimonial controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 *(Em milhares de Reais - R$)*

Ativo	Nota explicativa	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	262.176	104.663	975.224	643.630
Títulos e valores mobiliários	4	94.213	63.262	441.012	348.639
Contas a receber	5	25.073	17.781	345.783	481.218
Imóveis a comercializar	6	4.604	3.974	808.203	641.546
Adiantamentos a fornecedores		1.033	1.766	17.033	13.547
Outros créditos	8	-	266	138.882	84.228
Total do ativo circulante		**387.099**	**191.712**	**2.726.137**	**2.212.808**
Não circulante					
Contas a receber	5	35.550	-	1.091.454	609.583
Imóveis a comercializar	6	-	-	384.925	76.002
Valores a receber entre partes relacionadas	7	38.663	20.026	19.811	12.877
Outros créditos	8	23.365	28.700	33.123	37.440
Propriedades para investimentos	9	-	-	-	67.842
Investimentos	10	1.812.150	1.423.925	42.244	40.875
Imobilizado	11	2.006	4.149	41.601	34.596
Total do ativo não circulante		**1.911.734**	**1.476.800**	**1.613.158**	**879.215**
Total do ativo		**2.298.833**	**1.668.512**	**4.339.295**	**3.092.023**

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Circulante					
Fornecedores	13	8.032	9.206	187.317	171.904
Empréstimos e financiamentos	12	156.797	79.208	208.869	124.271
Obrigações trabalhistas		18.569	13.045	32.592	22.734
Obrigações tributárias		486	391	27.898	19.051
Credores por imóveis compromissados	14	55.931	63.448	521.618	506.369
Adiantamento de clientes	15	-	-	184.216	97.208
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	7.330	12.772
Dividendos a pagar	17 e.	54.338	118.537	54.338	118.537
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	20	13.493	11.390	13.493	11.390
Outras contas a pagar	16	12.273	2.162	12.294	3.900
Total do passivo circulante		**319.919**	**297.387**	**1.249.965**	**1.088.136**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	742.444	450.754	777.513	489.081
Provisão para garantia de obra		-	-	60.743	38.880
Credores por imóveis compromissados	14	70.340	25.361	843.900	423.231
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	20	13.769	12.048	13.769	12.048
Provisão para perdas com investimentos	10	18.458	11.997	756	766
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	50.677	42.901
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
Outras contas a pagar	16	32.433	-	32.433	-
Total do passivo não circulante		**883.444**	**506.160**	**1.779.791**	**1.006.907**
Patrimônio líquido					
Capital social	17 a.	491.054	291.054	491.054	291.054
Ações em tesouraria	17 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	17 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	17 d.	93.860	61.368	93.860	61.368
Reservas de lucros		505.168	507.155	505.168	507.155
Subtotal do patrimônio líquido		**1.095.470**	**864.965**	**1.095.470**	**864.965**
Participação de acionistas não controladores		-	-	214.069	132.015
Total do patrimônio líquido		**1.095.470**	**864.965**	**1.309.539**	**996.980**
Total do passivo e patrimônio líquido		**2.298.833**	**1.668.512**	**4.339.295**	**3.092.023**

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Lucro líquido do exercício	**649.843**	**481.765**	**698.812**	**495.611**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado total do exercício	**649.843**	**481.765**	**698.812**	**495.611**
Atribuível a:				
Acionistas controladores	649.843	481.765	649.843	481.765
Acionistas não controladores	-	-	48.969	13.846

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais - R$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	21	**21.872**	**13.892**	**3.926.310**	**2.886.172**
Custo dos imóveis vendidos	22	-	-	(2.410.748)	(1.789.464)
Custo dos serviços prestados	22	(29.435)	(23.693)	(2.622)	(1.355)
Total dos custos		**(29.435)**	**(23.693)**	**(2.413.370)**	**(1.790.819)**
Lucro (prejuízo) bruto		**(7.563)**	**(9.801)**	**1.512.940**	**1.095.353**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	22	(5.718)	(3.482)	(391.872)	(285.230)
Despesas gerais e administrativas	22	(140.310)	(120.765)	(224.429)	(165.783)
Resultado com equivalência patrimonial	10	868.990	678.922	8.539	1.647
Outras receitas (despesas) operacionais	24	(4.935)	(11.129)	(85.498)	(64.047)
Total receitas/despesas operacionais		**718.027**	**543.546**	**(693.260)**	**(513.413)**
Lucro antes do resultado financeiro		**710.464**	**533.745**	**819.680**	**581.940**
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	23	(102.856)	(69.447)	(137.165)	(100.127)
Receitas financeiras	23	42.235	17.467	106.081	86.216
Total resultado financeiro		**(60.621)**	**(51.980)**	**(31.084)**	**(13.911)**
Lucro antes dos impostos		**649.843**	**481.765**	**788.596**	**568.029**
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	18	-	-	(86.551)	(67.835)
Diferidos	18	-	-	(3.233)	(4.583)
Total do imposto de renda e contribuição social		**-**	**-**	**(89.784)**	**(72.418)**
Lucro líquido do exercício		**649.843**	**481.765**	**698.812**	**495.611**
Atribuível aos:					
Acionistas controladores				649.843	**481.765**
Acionistas não controladores				48.969	13.846
Lucro por ação (básico e diluído)	17 f.			**2,2417**	**1,6619**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 *(Em milhares de Reais - R$)*

	Nota explicativa	Capital social	Ações em Tesouraria	Reserva de capital – Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros – Reserva Legal	Reservas de lucros – Retenção de lucros	Reservas de lucros – Lucros acumulados	Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**291.054**	**(12.210)**	**17.598**	**53.750**	**401.545**	**-**	**-**	**751.737**	**126.011**	**877.748**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	481.765	-	481.765	13.846	495.611
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	(7.842)	(7.842)
Destinações:											
Reserva legal	17 d.	-	-	-	7.618	-	(7.618)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17 d.	-	-	-	-	-	(118.537)	-	(118.537)	-	(118.537)
Dividendos adicionais deliberados	17 e.	-	-	-	-	(250.000)	-	-	(250.000)	-	(250.000)
Retenção de lucros	17 d.	-	-	-	-	355.610	(355.610)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**291.054**	**(12.210)**	**17.598**	**61.368**	**507.155**	**-**	**-**	**864.965**	**132.015**	**996.980**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	649.843	-	649.843	48.969	698.812
Aumento de capital com reservas de lucros	17 a.	200.000				(200.000)	-	-	-	-	-
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	33.085	33.085
Destinações:									-		
Reserva legal	17 d.	-	-	-	32.492	-	(32.492)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17 d.	-	-	-	-	-	(54.338)	-	(54.338)	-	(54.338)
Dividendos pagos antecipadamente	17 e.	-	-	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)	-	(100.000)
Dividendos adicionais deliberados	17 e.	-	-	-	-	(265.000)	-	-	(265.000)	-	(265.000)
Proposta de dividendos adicionais	17 e.	-	-	-	-	-	(100.000)	100.000	-	-	-
Retenção de lucros	17 d.	-	-	-	-	363.013	(363.013)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**491.054**	**(12.210)**	**17.598**	**93.860**	**405.168**	**-**	**100.000**	**1.095.470**	**214.069**	**1.309.539**

Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 *(Em milhares de Reais - R$)*

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**649.843**	**481.765**	**788.596**	**568.029**
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop.Invest.)	2.673	2.816	31.129	25.872
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(868.990)	(678.922)	(8.539)	(1.647)
Amortização do custo de transação	3.183	510	3.183	510
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	92.288	61.800	100.680	67.517
Descontos financeiros concedidos	-	-	31.163	27.937
Provisão de garantia de obra	-	-	21.863	17.491
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	(3.233)	4.995
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	51.943	34.027
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	(93)	1.369
(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	-	-	1.348	-
Ajuste a valor presente	-	-	22.239	4.768
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	6.174	6.749	26.840	21.053
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	2.179	57.326	(403.531)	(196.225)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	(630)	(31)	473.606	400.304
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	733	(717)	(3.486)	(6.250)
(Aumento) redução de outros créditos	5.601	1.733	(50.337)	(33.913)
Aumento (redução) de fornecedores	(1.174)	3.156	15.413	57.313
Aumento (redução) de obrigações tributárias	95	(194)	3.790	(3.529)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	5.524	1.702	9.858	4.247
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	82.348	62.079
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(7.559)	(21.382)	(515.289)	(451.245)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(2.350)	(2.179)	(23.016)	(16.483)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	10.111	(1.131)	8.394	(3.488)
Transações com partes relacionadas	(18.637)	(10.031)	(6.934)	(7.804)
Dividendos recebidos de empresas controladas	734.210	491.218	4.854	5.712
Juros pagos	(96.622)	(61.302)	(104.065)	(66.642)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(79.160)	(60.095)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**516.652**	**332.886**	**479.564**	**455.902**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(30.951)	(51.386)	(92.373)	(121.477)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(246.984)	(18.159)	2.306	(10.751)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	66.000	(915)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(530)	(3.164)	(37.640)	(36.182)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	**(278.465)**	**(72.709)**	**(61.707)**	**(169.325)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(262.500)	(62.500)	(431.350)	(191.968)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	665.363	150.000	837.015	322.947
Transações com sócios não controladores	-	-	(8.391)	(7.842)
Dividendos pagos a acionistas	(483.537)	(328.348)	(483.537)	(328.348)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	**(80.674)**	**(240.848)**	**(86.263)**	**(205.211)**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**157.513**	**19.329**	**331.594**	**81.366**
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	104.663	85.334	643.630	562.264
No fim do exercício	262.176	104.663	975.224	643.630
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**157.513**	**19.329**	**331.594**	**81.366**

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	25.736	15.641	4.019.534	2.955.480
	25.736	**15.641**	**4.019.534**	**2.955.480**
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(29.435)	(23.693)	(2.412.876)	(1.789.464)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(105.220)	(88.975)	(522.132)	(370.857)
	(134.655)	**(112.668)**	**(2.935.008)**	**(2.160.321)**
Valor adicionado bruto	**(108.919)**	**(97.027)**	**1.084.526**	**795.159**
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(2.673)	(2.816)	(31.129)	(25.872)
	(2.673)	**(2.816)**	**(31.129)**	**(25.872)**
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	**(111.592)**	**(99.843)**	**1.053.397**	**769.287**
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	868.990	678.922	8.539	1.647
Receita financeiras	42.235	17.467	106.081	86.216
Valor total adicionado recebido em transferências	**911.225**	**696.389**	**114.620**	**87.863**
Valor adicionado total a distribuir	**799.633**	**596.546**	**1.168.017**	**857.150**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários - Remuneração direta	19.424	17.008	20.192	17.524
Salários - Benefícios	8.392	12.486	8.345	12.491
Salários - FGTS	1.459	1.197	1.619	1.281
Comissão sobre vendas	-	-	115.935	82.587
Honorários da administração	4.646	4.448	4.646	4.448
	33.921	**35.139**	**150.737**	**118.331**
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições - Federais	8.902	6.532	176.138	139.102
Impostos, taxas e contribuições - Municipais	883	482	1.441	670
	9.785	**7.014**	**177.579**	**139.772**
Remuneração de capitais de terceiros				
Aluguéis	3.229	3.181	3.725	3.309
Juros	102.855	69.411	106.001	72.190
Outros	-	36	31.163	27.937
	106.084	**72.628**	**140.889**	**103.436**
Remuneração de capitais próprios				
Dividendos	254.338	118.537	254.338	118.537
Lucros retidos	395.505	363.228	395.505	363.228
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	48.969	13.846
	649.843	**481.765**	**698.812**	**495.611**
Valor adicionado total distribuído	**799.633**	**596.546**	**1.168.017**	**857.150**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 *(Valores expressos em milhares de Reais - R$, exceto quando indicado de outra forma)*

1. Contexto operacional: A Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), criada em 15 de junho de 2007, é uma sociedade anônima de capital aberto com sede social localizada na Rua Funchal, 411 - 13º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.Em 21 de setembro de 2020, as ações da Companhia passaram a ser negociadas no segmento especial da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - com o código de negociação CURY3. A Companhia, suas controladas e coligadas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais, o aluguel de imóveis próprios, a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos, além da execução de quaisquer obras de engenharia civil. A Companhia tem preponderantemente atuação na região Sudeste do Brasil, especificamente em São Paulo e Rio de Janeiro. Os empreendimentos imobiliários são desenvolvidos por meio de suas controladas e coligadas, que são sociedades criadas com o propósito específico de construir e incorporar os projetos imobiliários ("SPES"). **2. Apresentação das práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras: 2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board - IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n

continuação

CURY

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. CNPJ Nº 08.797.760/0001-83

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
2024

fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias/mensuração (de acordo com o CPC 48 - IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros

Passivos financeiros: Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Outros passivos financeiros (custo amortizado)”. **(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício; **(ii) Outros passivos financeiros:** Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro. A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. **(iii) Instrumentos derivativos não designados como hedge accounting:** A Administração utiliza instrumento financeiro derivativo não designado como instrumento de *hedge accounting*, classificado como “Swap”, para proteção de contrato com taxa pré-fixada. Tal instrumento financeiro derivativo está reconhecidos pelo seu valor de custo amortizado e possui as mesmas condições, prazos, datas para pagamento de juros e principal que a dívida financeira objeto de “hedge”. Este instrumento estar classificado como instrumentos financeiros “mensurados ao valor de custo amortizado” e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro. **(iv) Desreconhecimento:** Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado. **2.4.23. Políticas para adoção de *hedge accounting*:** As práticas de *hedge accounting* adotadas estão em conformidade com o pronunciamento contábil CPC 48 (IFRS 9) e estão sendo aplicados para todas as operações de *hedge* realizadas pela companhia, incluindo *hedge* de justo valor, *hedge* de fluxo de caixa e *hedge* de investimento líquido no exterior, quando aplicáveis. **Definição dos tipos de *Hedge*:** ■ ***Hedge* de Valor Justo:** Protege contra mudanças no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou um compromisso firme; ■ ***Hedge* de Fluxo de Caixa:** Protege contra variações nos fluxos de caixa futuros atribuíveis a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista; e ■ ***Hedge* de Investimento Líquido no Exterior:** Protege variações no investimento em operações no exterior devido a mudanças na taxa de câmbio; **Critérios de elegibilidade para aplicação do *hedge accounting*:** Para que um relacionamento de hedge seja qualificado para contabilidade de hedge, deve atender aos seguintes requisitos: ■ A relação entre o instrumento de *hedge* e o item objeto de *hedge* deve ser formalmente documentada no momento do reconhecimento inicial; ■ Deve haver uma relação econômica entre o item objeto de *hedge* e o instrumento de *hedge*; ■ O impacto do risco de crédito na relação de *hedge* não pode dominar as mudanças no valor resultantes dessa relação; e ■ A razão de *hedge* deve ser consistente com a estratégia de gestão de risco da companhia.**Reconhecimento e mensuração:** ■ O instrumento de *hedge* deve ser reconhecido pelo seu valor justo no balanço patrimonial; ■ Mudanças no valor justo dos instrumentos de *hedge* devem ser tratadas da seguinte forma: • ***Hedge* de Valor Justo**: As variações no valor justo do instrumento de hedge e do item objeto de hedge são reconhecidas no resultado; • ***Hedge* de Fluxo de Caixa:** A parte eficaz da variação no valor justo do instrumento de *hedge* é reconhecida no “Outros Resultados Abrangentes”, enquanto a parte ineficaz é reconhecida no resultado; e • ***Hedge* de Investimento Líquido no Exterior:** A variação no valor justo é reconhecida no “Outros Resultados Abrangentes” e transferida para o resultado quando o investimento for descontinuado. **Avaliação da eficácia do *hedge*:** A administração da companhia avalia a eficácia da relação de *hedge* no reconhecimento inicial e, posteriormente, de forma prospectiva e retrospectiva, para garantir que a relação de *hedge* continua a atender aos critérios de *hedge accounting*. **Descontinuação do *hedge accounting*:** A contabilidade de *hedge* deve ser descontinuada quando: ■ O instrumento de *hedge* expirar ou for encerrado. ■ O *hedge* deixar de atender aos critérios estabelecidos. ■ O item objeto de *hedge* for liquidado ou deixar de existir. **Impactos nas demonstrações financeiras:** A companhia divulga informações detalhadas sobre suas relações de *hedge* nas demonstrações financeiras, incluindo: ■ A natureza dos riscos cobertos; ■ A descrição dos instrumentos de *hedge* utilizados; ■ O impacto do *hedge accounting* nos resultados financeiros; e ■ As variações nos “Outros Resultados Abrangentes”, quando aplicável. **2.4.24. Propriedades para investimentos:** A propriedade para investimentos está registrada pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimentos por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente, somente para fins de divulgação. Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As edificações e benfeitorias classificadas como propriedade para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil. Em atenção ao CPC 28, a Companhia por meio de sua controlada CCISA05 Incorporadora Ltda. registra sua proporção de 9% do Shopping Center ParkShopping Jacarepaguá como propriedade para investimentos, dado que este empreendimento comercial é mantido para fins de arrendamento operacional. **2.4.25. Arrendamento mercantil: Ativos de direito de uso:** A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos feitos antes ou na data de início menos os incentivos de arrendamento recebidos. A menos que seja razoavelmente certo que a Companhia obtenha a propriedade do ativo arrendado ao final do prazo do arrendamento, os ativos de direito de uso reconhecidos são depreciados pelo método linear durante o período de sua vida útil estimada e do prazo do arrendamento. **Passivos de arrendamento:** Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos da locação incluem pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na substância) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos de arrendamento variáveis que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos da locação também incluem o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certo de ser exercido pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão de uma locação, se o prazo da locação refletir a Companhia que exerce a opção de rescisão. Os pagamentos variáveis do arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesa no período em que o evento ou condição que determina o pagamento ocorre. Ao calcular o valor presente dos pagamentos da locação, a Companhia usa a taxa de captação de empréstimo incremental na data de início da locação se a taxa de juros implícita na locação não for facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido pelos pagamentos de arrendamento feitos. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento mercantil, uma mudança nos pagamentos fixos de arrendamento de substância ou uma mudança na avaliação para comprar o ativo subjacente. **Arrendamentos de curto prazo e com ativos de baixo valor - salas comerciais:** A Companhia aplica a isenção de reconhecimento dos seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos que têm um prazo de arrendamento de 12 meses ou menos a partir da data de início e não contêm opção de compra) e que são considerados de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos de curto prazo e de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo determinado nos contratos formalizados com os locatários. **Arrendamentos sem o controle do bem - máquinas e equipamentos:** A Companhia também aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos para os bens que ela não possui o controle total, podendo ter que devolver o ativo ou espaço arrendado a qualquer momento pela solicitação do arrendador. Os pagamentos desse tipo de arrendamento são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do contrato. **2.4.26. Plano de Incentivo de Longo Prazo:** A Administração da Companhia implementou a partir de 2023, Plano de Incentivos de Longo Prazo “ILP”, como parte de sua estratégia de supervisão e retenção de funcionários-chave. Os ILP da Companhia são regidos pelas seguintes políticas contábeis: **i. Mensuração Inicial:** Os ILP são inicialmente mensurados pelo valor justo na data de concessão, levando em consideração fatores como a variação do preço de mercado das ações de referência da companhia, o período de aquisição e outros critérios relevantes; **ii. Reconhecimento no Resultado:** Os custos do ILP são reconhecidos como despesa no resultado durante o período de aquisição, refletindo o valor justo a serem concedidas. O reconhecimento ocorre de forma sistemática ao longo do período de aquisição; **iii. Estimativas de Desempenho:** A administração da companhia avalia regularmente se as metas de desempenho associadas ao ILP serão atingidas, refletindo qualquer alteração nas estimativas de desempenho de maneira prospectiva; e **iv. Ação de Referência:** não confere ao Beneficiário o status de acionista da Companhia, nem qualquer direito ou prerrogativa inerente a tal condição, incluindo direito de voto, direito a dividendos e outros direitos políticos ou econômicos, sendo apenas uma unidade referencial fictícia utilizada para dar base ao cálculo do Incentivo decorrente da valorização de Ações CURY3. **2.4.27. Demonstração do fluxo de caixa “DFC”:** A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com os pronunciamentos técnicos CPC. Reflete as modificações no caixa, que ocorreram nos exercícios apresentados, utilizando-se do método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes: • **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações da Sociedade e outras atividades que não são de investimento e financiamento; • **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa; e • **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos e financiamentos. **2.4.28. Demonstração do Valor Adicionado “DVA”:** A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidado, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado “CPC 09”. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração do valor adicionado está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. **2.5. Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas:** As tabelas abaixo apresentam as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva: **i. Novas normas ou alterações adotadas em 2024:**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	• **Alterações ao CPC 06 (IFRS 16):** passivo de arrendamento em uma venda e *leaseback*; • **Alteração ao CPC 26 (IAS 21):** passivo não circulante com *covenants* e classificação de passivos como circulante ou não circulante; e • **Alteração ao CPC 03 (IAS 7) e ao CPC 40 (IFRS 7):** informações sobre acordos financeiros com fornecedores.

A Administração da Companhia adotou as novas normas e interpretações emitidas, e não identificou mudanças e/ou impactos significativos em suas demonstrações financeiras da controladora e consolidadas. **ii. Futuros requerimentos a partir de 2025:**

Data efetiva	Futuros requerimentos
1º de janeiro de 2025	• **Alteração ao CPC 02:** ausência de conversibilidade;

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações, novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não deverá ocorrer mudanças e/ou impactos significativos em suas Informações financeiras Intermediárias da controladora e consolidadas.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Caixa	-	-	293	19
Conta corrente bancária	99	123	5.740	10.634
Aplicações financeiras	262.077	104.540	969.191	632.977
	262.176	**104.663**	**975.224**	**643.630**

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 10,92% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	94.213	63.262	111.188	77.507
Valores bloqueados (ii)	-	-	329.824	271.132
Circulante	**94.213**	**63.262**	**441.012**	**348.639**

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,92% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses; (ii) Referem-se a saldos bancários depositados em conta de investimentos pela Caixa Econômica Federal - CEF, com bloqueio de utilização por parte da Companhia. A liberação é efetuada concomitantemente com a regularização e liberação dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias repassadas para a instituição financeira.

5. Contas a receber

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Unidades concluídas	-	-	242.929	232.729
Unidades em construção	-	-	1.351.809	997.193
Títulos a receber (i)	45.021	-	45.021	-
Duplicatas a receber (ii)	15.602	17.781	-	3.638
Total dos Recebíveis	**60.623**	**17.781**	**1.639.759**	**1.233.560**
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(132.137)	(92.499)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(39.828)	(41.942)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(30.557)	(8.318)
Total das Provisões	**-**	**-**	**(202.522)**	**(142.759)**
Total do Contas a Receber	**60.623**	**17.781**	**1.437.237**	**1.090.801**
Circulante	**25.073**	**17.781**	**345.783**	**481.218**
Não circulante	**35.550**	**-**	**1.091.454**	**609.583**

(i) Títulos a receber por conta de venda de cotas de participação em Sociedades de Propósitos Específicos “SPEs” para parceiro de negócios, participante em projetos imobiliários desenvolvidos em conjunto; (ii) Referem-se a serviços prestados de Administração, Instalações e Manutenções para empresas coligadas e controladas do grupo (“SPEs”); (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração aplicou a sua política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes. Os valores relativos ao contas a receber de imóveis estão atualizados conforme cláusulas contratuais: (a) até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC; e (b) após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, com juros de 12% ao ano (amortizados pelo sistema de prestações constantes - Tabela “*Price*”). O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média anual utilizada para o exercício é de 3,98% (4,19% em 2023). **Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa:** A movimentação da provisão para perdas esperadas de crédito com liquidação duvidosa, está apresentada abaixo:

Descrição	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Saldo inicial	**(92.499)**	**(75.055)**
(+) adições no exercício	(59.036)	(34.597)
(-) reversões no exercício	7.093	570
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	12.305	16.583
Saldo final	**(132.137)**	**(92.499)**

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis: A carteira de recebíveis por incorporação de imóveis é apresentada com base no cronograma contratual de recebimentos, considerando os saldos de contas a receber apropriados pela evolução da obra:

Em milhares de reais	Consolidado Saldo bruto em 31/12/2024	Consolidado Saldo bruto em 31/12/2023
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	395.159	477.716
A vencer de 361 a 720 dias	227.658	256.018
A vencer acima de 721 dias	863.796	353.565
Total a vencer	**1.486.613**	**1.087.299**
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	24.548	41.395
Vencido de 31 a 90 dias	19.157	13.105
Vencido há mais de 90 dias	109.441	91.761
Total vencidos	**153.146**	**146.261**
Total das contas a receber	**1.639.759**	**1.233.560**

6. Imóveis a comercializar: São representados, principalmente, pelos terrenos disponíveis para incorporação e pelos custos de construção e formação das unidades imobiliárias disponíveis para vendas:

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Terrenos (a)	-	-	793.435	374.076
Imóveis em construção (b)	-	-	322.629	283.725
Imóveis concluídos	-	-	10.397	11.299
Adiantamento para compra de terrenos	4.604	3.974	43.049	22.809
Provisão para distratos (c)	-	-	23.618	25.639
	4.604	**3.974**	**1.193.128**	**717.548**
Circulante	**4.604**	**3.974**	**808.203**	**641.546**
Não circulante	**-**	**-**	**384.925**	**76.002**

a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração; b) Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo era de R$ 36 (R$ 23 em 31 de dezembro de 2023); e c) Refere-se a provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita e consequentemente ao custo da unidade vendida quando da identificação de incertezas. Em função de um aumento das vendas diretas entre o promitente e a Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Companhia revisou a política de distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes. **7. Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas:** Os saldos mantidos com partes relacionadas referem-se, basicamente a operações de conta-corrente e empréstimos mútuos com parceiros de negócios. Os saldos nestas demonstrações financeiras da controladora estão assim apresentados:

Controladora	Ativo não circulante 31/12/2024	Ativo não circulante 31/12/2023	Passivo não circulante 31/12/2024	Passivo não circulante 31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda.	4.733	-	-	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	415			
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	573	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	500	-	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	6.647	-	-	-
Construtora Tenda S.A.	8.458	5.187	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	2.719	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda.	42	41	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda.	-	-	6.000	6.000
João Fortes Engenharia S.A.	3.157	-	-	-
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	252	252		
Saint Simon Incorporadora Ltda.	10.458	8.127	-	-
Tegra Incorporadora S.A.	-	2.900	-	-
Outros	621	149	-	-
Total	**38.663**	**20.026**	**6.000**	**6.000**

As operações de empréstimos mútuos para parceiros de negócios em coligadas e apresentados nestas demonstrações financeiras consolidadas estão suportadas por contratos firmados entre as partes envolvidas e estão sujeitos a atualizações atrelados ao CDI. A realização dos valores tem como garantia a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto e/ou outros ativos operacionais, não possuindo data de vencimento definido. Os saldos destas transações estão assim apresentados:

Consolidado	Ativo não circulante 31/12/2024	Ativo não circulante 31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda.	4.733	-
Construtora Tenda S.A.	8.458	5.187
João Fortes Engenharia S.A.	1.824	1.843
Riva Incorporadora S.A.	1.754	-
Tecnisa S.A.	3.042	2.947
Tegra Incorporadora S.A.	-	2.900
Total ativo não circulante	**19.811**	**12.877**

Remunerações dos administradores e conselheiros: A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 39.098, na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 31 de dezembro de 2023 a remuneração total foi de R$ 34.423). A Companhia não tem benefícios pós-emprego. **8. Outros créditos:**

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Créditos com terceiros	-	266	522	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	18.629	23.395	26.391	30.236
Comissões sobre vendas	-	-	138.360	83.440
Derivativos a receber - Swap	1.230	1.835	1.230	1.835
Depósitos judiciais	3.506	3.470	5.502	5.369
	23.365	**28.966**	**172.005**	**121.668**
Circulante	**-**	**266**	**138.882**	**84.228**
Não circulante	**23.365**	**28.700**	**33.123**	**37.440**

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R$ 11.629 controladora e R$ 19.391 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R$ 7.000 na controladora e consolidado.

9. Propriedades para investimentos: A Companhia, por meio da sua controlada CCISA05 Incorporadora Ltda. era proprietária de 9% do shopping center denominado “ParkShopping Jacarepaguá”, inaugurado em novembro de 2021 na cidade e estado do Rio de Janeiro, em substituição aos créditos (notas promissórias) que possuía junto ao devedor Multiplan, liquidado entre as partes, mediante a dação em pagamento de 9% da fração ideal das acessões, benfeitorias e instalações que constituem o ParkShopping Jacarepaguá. A propriedade para investimento foi registrada inicialmente ao seu valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação. Em junho de 2024, a fração de 9% que a Companhia possuía no ParkShopping Jacarepaguá foi totalmente vendida pelo valor de R$ 66.000 (sessenta e seis milhões de reais), sendo que R$ 40.000 (quarenta milhões de reais) foram recebidos de forma imediata, no ato da assinatura da escritura. O saldo de R$ 26.000 (vinte e seis milhões de reais) foi recebido em agosto-2024. A seguir, os saldos e movimentações em 31 de dezembro de 2024 após a venda da fração:

Consolidado	% taxa depreciação	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas pela venda	Saldo em 31/12/2024
Terreno	-	**10.087**	-	-	**10.087**	-	**(10.087)**	-
Edificações		45.443	882	(26)	46.299	-	(46.299)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(591)	(618)	-	(1.209)	(307)	1.516	-
(=) valor líquido		**44.852**	**264**	**(26)**	**45.090**	**(307)**	**(44.783)**	**-**
Instalações		13.149	13	(6)	13.156	-	(13.156)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(1.259)	(587)	-	(1.846)	(112)	1.958	-
(=) valor líquido		**11.890**	**(574)**	**(6)**	**11.310**	**(112)**	**(11.198)**	**-**
Outros		2.083	52	-	2.135	-	(2.135)	-
(-) depreciação acumulada	10% aa	(630)	(150)	-	(780)	(75)	855	-
(=) valor líquido		**1.453**	**(98)**	**-**	**1.355**	**(75)**	**(1.280)**	**-**
Total - custo de aquisição líquido de depreciação		**68.282**	**(408)**	**(32)**	**67.842**	**(494)**	**(67.348)**	**-**

10. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

Os saldos de investimentos são compostos por controladas, coligadas e controladas em conjunto, possuem o mesmo objeto social da Companhia e estão localizadas no Brasil:

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Investimentos em coligadas e controladas	1.812.150	1.423.925	42.244	40.875
Provisão para perdas com investimentos	(18.458)	(11.997)	(756)	(766)
Total investimentos líquido de perdas	**1.793.692**	**1.411.928**	**41.488**	**40.109**

As movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**1.206.065**	**33.423**
Aportes e/ou reduções	18.159	10.751
Distribuição de Lucros de investidas	(491.218)	(5.712)
Resultado com equivalência patrimonial	678.922	1.647
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**1.411.928**	**40.109**
Aportes e/ou reduções	246.984	(2.306)
Distribuição de Lucros de investidas	(734.210)	(4.854)
Resultado com equivalência patrimonial	868.990	8.539
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**1.793.692**	**41.488**

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos na controladora estão resumidas a seguir:

Controladora Investidas	Participações Dez/24	Participações Dez/23	Patrimônio Líquido Dez/24	Patrimônio Líquido Dez/23	Lucro/Prejuízo do Exercício Dez/24	Lucro/Prejuízo do Exercício Dez/23	Investimento Dez/24	Investimento Dez/23	Resultado com Equivalência Dez/24	Resultado com Equivalência Dez/23
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	324	516	(192)	9	324	516	(192)	9
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	1.802	2.695	(893)	(636)	1.802	2.695	(893)	(636)
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	15	16	-	(2)	15	16	-	(2)
BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	1.518	1.532	(14)	52	759	766	(7)	26
BRO 2020 Participações S.A.	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.527	2.933	(1.448)	(697)	2.527	2.933	(1.448)	(697)
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	2,82%	3,00%	6.574	5.805	155	(3.705)	185	174	4	(111)
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,50%	41,50%	19.110	24.376	10.002	9.009	7.931	10.116	4.151	3.739
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	60,00%	-	5	-	(2)	-	3	-	(1)
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	40,00%	-	2.821	-	(3)	-	1.129	-	(1)
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	232	432	(200)	(105)	232	432	(200)	(105)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.605	4.461	144	(472)	3.605	4.461	144	(472)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	27.066	35.542	(4.377)	(7.412)	13.533	17.771	(2.188)	(3.706)
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.895	4.895	501	(1.878)	2.895	4.895	501	(1.878)
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.570	70.922	(4.881)	1.908	1.285	35.461	(2.440)	954
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	435	396	39	(118)	435	396	39	(118)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	513	546	(33)	(1)	257	273	(16)	-
CCISA08 Consultoria Imobiliaria Ltda. - RJ	99,99%	100,00%	2.680	1.377	1.090	(1.237)	2.680	1.377	1.090	(1.237)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	99,99%	100,00%	171	213	(1.082)	(2.390)	171	213	(1.082)	(2.390)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	274	517	(461)	(1.116)	274	517	(461)	(1.116)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	822	909	(1.084)	(507)	822	909	(1.084)	(507)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.932	2.546	(615)	(769)	1.932	2.546	(615)	(769)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.484	3.266	(1.174)	(1.348)	1.484	3.266	(1.174)	(1.348)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	886	1.960	(74)	(134)	886	1.960	(74)	(134)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.777	2.521	(244)	(811)	1.777	2.521	(244)	(811)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.371	3.367	4	1	3.371	3.367	4	1
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.651	1.682	(94)	(132)	1.651	1.682	(94)	(132)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.251	3.144	(893)	(1.201)	2.251	3.144	(893)	(1.201)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15	10	-	(1)	15	10	-	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.264	13.911	(3.060)	(1.825)	15.264	13.911	(3.060)	(1.825)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.210	2.854	(644)	(683)	2.210	2.854	(644)	(683)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.042	4.712	330	(1.327)	4.042	4.712	330	(1.327)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	886	1.337	(452)	(512)	886	1.337	(452)	(512)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.014	2.732	(718)	(365)	2.014	2.732	(718)	(365)
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.471	4.314	(2.290)	(2.693)	2.471	4.314	(2.290)	(2.693)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	867	948	(80)	(241)	867	948	(80)	(241)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.605	3.925	(320)	(312)	2.605	3.925	(320)	(312)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.308	329	4.038	(156)	11.308	329	4.038	(156)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.334	2.654	8.451	(2)	30.334	2.654	8.451	(2)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	760	1.200	(441)	(341)	760	1.200	(441)	(341)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	5.501	6.703	(1.202)	(1.033)	2.751	3.352	(601)	(516)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.170	1.566	(395)	(452)	1.170	1.566	(395)	(452)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.363	1.668	(509)	(27)	8.363	1.668	(509)	(27)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.971	812	5.835	(3)	15.971	812	5.835	(3)
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	293	17	(22)	-	293	17	(22)	-
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	72	18	(2)	-	72	18	(2)	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	32.402	239	19.275	(1)	32.402	239	19.275	(1)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.697	3.824	(126)	(324)	2.697	3.824	(126)	(324)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	859	707	(3)	(1)	859	707	(3)	(1)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.687	-	(1)	-	2.687	-	(1)	-
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	103	-	1	-	103	-	1	-
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	463	694	(369)	(463)	463	694	(369)	(463)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.707	1.650	7.952	(1)	14.707	1.650	7.952	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	317	149	(2)	(24)	317	149	(2)	(24)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.711	3.187	(276)	(766)	1.711	3.187	(276)	(766)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.198	3.047	(99)	(15)	2.198	3.047	(99)	(15)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	24.941	30.515	75.921	55.656	24.941	30.515	75.921	55.656
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.654	989	(7)	(3)	1.654	989	(7)	(3)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.421	2.535	(115)	(239)	2.421	2.535	(115)	(239)
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.345	3.137	(793)	340	2.345	3.137	(793)	340
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	96	1	-	-	96	1	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.166	4.397	(231)	(3.073)	2.166	4.397	(231)	(3.073)
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.438	2.166	622	631	1.438	2.166	622	631
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	113.528	53.632	45.889	25.773	113.528	53.632	45.889	25.773
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	777	-	-	777	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.009	(1.074)	(328)	(5.928)	2.009	(1.074)	(328)	(5.928)
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	935	2.409	(474)	(345)	935	2.409	(474)	(345)
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.119	18.899	(980)	11.629	7.119	18.899	(980)	11.629
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(5.393)	(2.057)	(8.521)	575	(5.393)	(2.057)	(8.521)	575
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.317	2.484	(168)	238	2.317	2.484	(168)	238
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.202	12.705	(503)	1.824	7.202	12.705	(503)	1.824
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	18	-	(1)	18	18	-	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	142.640	87.432	83.238	78.921	142.640	87.432	83.238	78.921
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	83.642	49.853	8.712	12.938	83.642	49.853	8.712	12.938
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.685	3.646	(961)	815	2.685	3.646	(961)	815
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.692	15.087	26.054	30.343	11.692	15.087	26.054	30.343
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.758	2.433	(675)	(148)	1.758	2.433	(675)	(148)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.669	5.577	(708)	(4.267)	3.669	5.577	(708)	(4.267)
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	336	1.820	(1.484)	25	336	1.820	(1.484)	25
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	48.884	24.357	26.252	9.227	48.884	24.357	26.252	9.227
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.957	17.588	(4.631)	15.627	4.957	17.588	(4.631)	15.627
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.024	12.420	(2.895)	471	7.024	12.420	(2.895)	471
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.202	(22)	(608)	(1.509)	2.202	(22)	(608)	(1.509)
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.768	43.243	58.045	39.082	28.768	43.243	58.045	39.082
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.888	7.794	(500)	(3.558)	5.888	7.794	(500)	(3.558)
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.373	16.214	(8.496)	29.639	5.373	16.214	(8.496)	29.639
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	52.396	19.778	32.617	8.743	26.198	9.889	16.309	4.372
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	326	1	(1)	-	326	1	(1)	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.228	662	(798)	-	3.228	662	(798)	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.715	21.927	(25.955)	41.553	14.715	21.927	(25.955)	41.553
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.111	3.976	(1.111)	(16)	9.111	3.976	(1.111)	(16)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.551	18.456	21.595	12.059	10.551	18.456	21.595	12.059
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.357	961	(484)	(2)	5.357	961	(484)	(2)
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.959	20.737	3.822	17.465	5.959	20.737	3.822	17.465
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.750	20.997	26.153	19.854	5.750	20.997	26.153	19.854
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.616	20.833	(8.217)	20.831	12.616	20.833	(8.217)	20.831
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	64.322	41.743	18.293	6.527	38.593	25.046	10.976	3.916
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	841	294	(1)	(1)	841	294	(1)	(1)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.827	201	(275)	(8)	2.827	201	(275)	(8)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.127	14.984	3.143	14.237	7.127	14.984	3.143	14.237
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.692	5.488	(258)	(1)	28.692	5.488	(258)	(1)
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.874	40	17.861	-	26.874	40	17.861	-
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.080	284	(3)	-	1.080	284	(3)	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.018	8.883	134	6.956	9.018	8.883	134	6.956
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.440	29.636	1.438	14.418	15.440	29.636	1.438	14.418
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.838	3.832	(179)	(102)	14.838	3.832	(179)	(102)
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	61.614	40.085	23.026	7.510	61.614	40.085	23.026	7.510
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	822	1	(2)	(462)	822	1	(2)	(462)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	107	(344)	1	1	107	(344)	1
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	266	24	(2)	-	266	24	(2)	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	54.035	9.372	41.499	(638)	54.035	9.372	41.499	(638)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.303	16.333	10.997	15.747	3.303	16.333	10.997	15.747
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.791	19.292	22.960	16.982	9.791	19.292	22.960	16.982
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.435	14	(1.722)	-	6.435	14	(1.722)	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.498	5.935	7.237	1.474	15.498	5.935	7.237	1.474
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.865	83	(24)	-	1.865	83	(24)	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	32.646	42.836	20.960	24.692	32.646	42.836	20.960	24.692
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.932	19.667	15.801	(227)	27.932	19.667	15.801	(227)
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.328	23.909	16.067	10.228	10.328	23.909	16.067	10.228
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(3)	-	4	1	(3)	-
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.477	19.684	33.393	11.332	11.477	19.684	33.393	11.332
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.486	1.619	15.012	7.633	2.486	1.619	15.012	7.633
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	68.546	63.326	64.951	39.934	68.546	63.326	64.951	39.934
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.441	8	(1)	-	2.441	8	(1)	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.346	51.571	41.158	32.318	5.346	51.571	41.158	32.318
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	278	39	(21)	(9)	278	39	(21)	(9)
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.067	13.050	9.371	2.104	11.067	13.050	9.371	2.104
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	529	-	(1)	-	529	-	(1)	-
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	196	1.310	(1.311)	-	196	1.310	(1.311)	-
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	231	67	(42)	-	231	67	(42)	-
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(2)	-	4	1	(2)	-
CCISA128 Incorporadora S.A.	80,00%	100,00%	6.093	1.034	6.301	(203)	5.150	1.034	5.359	(203)
CCISA129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	100	102	(2)	-	100	102	(2)	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57.022	1.278	42.667	-	57.022	1.278	42.667	-
CCISA132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	32	1	(2)	-	32	1	(2)	-
CCISA133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.387	5	(41)	-	3.387	5	(41)	-
CCISA134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	329	322	(3)	-	329	322	(3)	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.525	414	13.426	(1)	19.525	414	13.426	(1)
CCISA136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.956	276	(3)	-	2.956	276	(3)	-
CCISA137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(488)	-	1	1	(488)	-
CCISA138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	(2)	-	2	2	(2)	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.501	25.065	14.275	10.197	7.501	25.065	14.275	10.197
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.840	14.531	9.598	5.095	19.840	14.531	9.598	5.095
CCISA141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.457	25.422	7.087	21.133	17.457	25.422	7.087	21.133
CCISA142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.771	31.286	11.373	20.901	28.771	31.286	11.373	20.901
CCISA143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	51.942	47.702	28.311	30.223	51.942	47.702	28.311	30.223
CCISA144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.806	8.000	(2)	(64)	10.806	8.000	(2)	(64)
CCISA145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.215	15.329	8.100	2.547	21.215	15.329	8.100	2.547
CCISA146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.932	3.996	(841)	(3)	18.932	3.996	(841)	(3)
CCISA147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.395	1	(937)	-	2.395	1	(937)	-
CCISA148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	33	1	(2)	-	33	1	(2)	-
CCISA149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.176	2.097	(3)	-	2.176	2.097	(3)	-
CCISA150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	85	1	(2)	-	85	1	(2)	-
CCISA151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(5)	-	1	(2)	(5)
CCISA154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	3	(2)	(2)	2	3	(2)	(2)
CCISA155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8	9	(2)	(5)	8	9	(2)	(5)
CCISA159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	3	(2)	(4)	1	3	(2)	(4)
CCISA160 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	4	(2)	(2)	2	4	(2)	(2)
CCISA163 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	25.433	2.197	15.602	(355)	15.260	1.318	9.361	(213)
CCISA164 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	46	(1)	(1)	(1)	46	(1)	(1)	(1)
CCISA165 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.088	-	(1)	-	1.088	-	(1)	-
CCISA166 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	342	-	(1)	-	342	-	(1)	-
CCISA167 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	24	-	(1)	-	24	-	(1)	-
CCISA168 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	291	-	(1)	-	291	-	(1)	-
CCISA169 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	602	-	(11)	-	602	-	(11)	-
CCISA170 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	804	-	(2)	-	804	-	(2)	-
CCISA171 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20	-	(1)	-	20	-	(1)	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.022	-	(102)	-	8.022	-	(102)	-
CCISA173 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.098	-	(4)	-	3.098	-	(4)	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	4.445	-	(522)	-	2.667	-	(313)	-
CCISA175 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	11	-	(87)	-	11	-	(87)	-
CCISA176 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(50)	-	-	-	(50)	-
CCISA177 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	52.978	-	3.959	-	31.787	-	2.374	-
CCISA178 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	60	-	(2)	-	60	-	(2)	-
CCISA179 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA180 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	238	-	(2)	-	238	-	(2)	-
CCISA181 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	158	-	(3)	-	158	-	(3)	-
CCISA182 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	237	-	(2)	-	237	-	(2)	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1.416	-	(172)	-	1.416	-	(172)	-
CCISA184 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	66	-	(2)	-	66	-	(2)	-
CCISA185 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	102	-	(2)	-	102	-	(2)	-
CCISA186 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	66	-	(2)	-	66	-	(2)	-
CCISA187 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	43	-	(3)	-	43	-	(3)	-
CCISA188 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	647	-	(2)	-	647	-	(2)	-
CCISA189 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	210	-	(2)	-	210	-	(2)	-
CCISA190 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	32	-	(1)	-	32	-	(1)	-
CCISA191 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA192 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	21	-	-	-	21	-	-	-
CCISA193 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA194 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA195 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA196 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA197 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA198 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA199 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA200 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA201 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA202 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA203 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA204 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA205 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	87.290	-	-	-	52.374	-	-	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	50,00%	0,00%	27.107	-	16.834	-	13.553	-	8.417	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	100,00%	765	760	5	5	765	760	5	5
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.711	16.317	708	239	8.356	8.158	354	119
Cury Participações Societárias Ltda.	100,00%	100,00%	(2.504)	2	(2.506)	(1)	(2.504)	2	(2.506)	(1)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.368	2.624	(257)	(1.035)	1.184	1.312	(128)	(517)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.492	14.603	(811)	(2.703)	12.492	14.603	(811)	(2.703)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	240	412	(680)	(778)	240	412	(680)	(778)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(6)	(4)	(2)	(2)	(6)	(4)	(2)	(2)
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6	168	(197)	(55)	6	168	(197)	(55)
Império da França Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39	53	(13)	(15)	39	53	(13)	(15)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(6.182)	(5.248)	(934)	(922)	(3.091)	(2.624)	(467)	(461)
Império Romano Incoporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	220	(481)	(739)	14	220	(481)	(739)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.390)	(1.375)	(75)	(222)	(695)	(688)	(37)	(111)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	1.386	2.478	(1.324)	(618)	1.386	2.478	(1.324)	(618)
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda.	80,00%	80,00%	5.102	4.820	283	179	4.082	3.856	226	143
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	22.114	21.629	485	(679)	13.269	12.977	291	(408)
Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	13.996	15.352	(1.357)	(3.351)	6.998	7.676	(678)	(1.675)
Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda.	60,00%	60,00%	2.078	2.383	(304)	(133)	1.247	1.430	(183)	(80)
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.386	4.239	(825)	(569)	2.386	4.239	(825)	(569)
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	99	103	(3)	(105)	99	103	(3)	(105)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67	81	(188)	(153)	67	81	(188)	(153)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	42	42	-	(55)	42	42	-	(55)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	4.026	7.875	(3.517)	(4.220)	2.818	5.512	(2.462)	(2.954)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	27.839	27.638	28.663	9.814	27.839	27.638	28.663	9.814
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(122)	(156)	(72)	(422)	(61)	(78)	(36)	(211)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	169	243	(729)	(776)	169	243	(729)	(776)
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	61	124	(64)	(203)	36	75	(38)	(122)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	7.585	8.741	(1.155)	(822)	3.793	4.370	(578)	(411)
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	48	57	(210)	(254)	48	57	(210)	(254)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39	61	(261)	(247)	39	61	(261)	(247)
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	196	358	(162)	(208)	196	358	(162)	(208)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	100,00%	50,00%	9.318	20.505	(8.988)	4.865	9.318	10.253	(3.948)	2.432
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%	4.004	5.768	35	(549)	4.004	5.768	35	(549)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(13.403)	(10.884)	(2.519)	(1.299)	(6.701)	(5.442)	(1.259)	(650)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	80,00%	1.651	2.498	(847)	(1.059)	1.321	1.999	(678)	(847)
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.497	1.753	(1.979)	(2.025)	1.497	1.753	(1.979)	(2.025)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	-	(1)	1	-	-	(1)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.660	10.697	5	(5)	5.330	5.349	2	(3)
Total							**1.793.692**	**1.411.928**	**868.990**	**678.922**

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas estão resumidas a seguir:

Consolidado Investidas	Participações Dez/24	Participações Dez/23	Patrimônio Líquido Dez/24	Patrimônio Líquido Dez/23	Lucro/Prejuízo do Exercício Dez/24	Lucro/Prejuízo do Exercício Dez/23	Investimento Dez/24	Investimento Dez/23	Resultado com Equivalência Dez/24	Resultado com Equivalência Dez/23
BRO 2020 Participações S.A.	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	2,82%	3,00%	6.574	5.805	155	(3.705)	185	174	4	(111)
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,50%	41,50%	19.110	24.376	10.002	9.009	7.931	10.116	4.151	3.739
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	60,00%	-	5	-	(2)	-	3	-	(1)
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	40,00%	-	2.821	-	(3)	-	1.129	-	(1)
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.711	16.317	708	239	8.356	8.158	354	119
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.390)	(1.375)	(75)	(222)	(695)	(688)	(37)	(111)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(122)	(156)	(72)	(422)	(61)	(78)	(36)	(211)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	7.585	8.741	(1.155)	(822)	3.793	4.370	(578)	(411)
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	20.762	10.931	1.784	(3.411)	8.305	4.372	735	(1.364)
Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	0,00%	27.937	-	9.866	-	11.175	-	3.946	-
Casaviva Muro Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	90,00%	-	11.168	-	-	-	10.051	-	-
Total							**41.488**	**40.109**	**8.539**	**1.647**

11. Imobilizado: A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2024 é apresentada como segue:

Controladora	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2023	Adições/Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	888	530	(350)	1.068
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(98)	502
Direitos de uso	20	2.451	-	(2.127)	324
Moldes	10	109	-	(79)	30
		4.149	**530**	**(2.673)**	**2.006**

Consolidado	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2023	Adições/Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	888	530	(350)	1.068
Estandes de vendas	(i)	30.447	37.110	(27.962)	39.595
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(98)	502
Direitos de uso	20	2.451	-	(2.127)	324
Moldes	10	109	-	(79)	30
		34.596	**37.640**	**(30.635)**	**41.601**

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2023 é apresentada como segue:

Controladora	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2022	Adições/Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(20)	101
Computadores e periféricos	20	741	430	(283)	888
Máquinas e equipamentos	10	697	-	(97)	600
Direitos de uso	20	2.034	2.734	(2.317)	2.451
Moldes	10	208	-	(99)	109
		3.801	**3.164**	**(2.816)**	**4.149**

Consolidado	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2022	Adições/Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(20)	101
Computadores e periféricos	20	741	430	(283)	888
Estandes de vendas	(i)	18.972	33.017	(21.542)	30.447
Máquinas e equipamentos	10	856	-	(256)	600
Direitos de uso	20	2.033	2.735	(2.317)	2.451
Moldes	10	208	-	(99)	109
		22.931	**36.182**	**(24.517)**	**34.596**

(i) Os gastos com a construção dos estandes de vendas são classificados como imobilizado quando a sua utilização for superior a 12 meses e depreciados de acordo com sua vida útil, que em média são de 24 meses.

continua

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001,que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

Certificado por Editora Globo SA 04067191000160 Pub: 12/03/2025

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link
https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/12/CURY1581272812032025.pdf
Hash:1741730040dec9c06b4b7a4f8d8a699f1f77003c4d

continuação

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. CNPJ Nº 08.797.760/0001-83

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **2024**

cury.net

12. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas anuais	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	-	63.890	-	63.890
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	-	213.338	-	213.338
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	108.406	105.552	108.406	105.552
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.387	150.364	150.387	150.364
Debêntures 5ª emissão (f)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	662.584	-	662.584	-
Despesas a apropriar	custos transações	-	(22.136)	(3.182)	(22.136)	(3.182)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	87.141	83.390
Total			**899.241**	**529.962**	**986.382**	**613.352**
Circulante			**156.797**	**79.208**	**208.869**	**124.271**
Não circulante			**742.444**	**450.754**	**777.513**	**489.081**

a) Sistema Financeiro de Habitação "SFH" e Crédito associativo: Os financiamentos estão sujeitos a juros de 5,0% a 9,7% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR e Poupança, com amortizações atreladas à geração de caixa do Projeto e/ou recursos próprios, no prazo de 24 meses. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Não possuem "*covenants*" financeiros e/ou não financeiros; **b) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário:** No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada RB Capital Companhia De Securitização), por meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R$125.000, dos quais R$100.000 foram integralizados em 2019 e R$25.000 em 2020, com prazo de vencimentos em outubro de 2023 (50%) e outubro de 2024 (50%). A cessão tem como lastro uma Debênture emitida pela Companhia no mesmo exercício com colocação privada. Em outubro de 2024 a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, teve o pagamento total do seu valor principal e dos encargos incorridos, sendo que na data base destas demonstrações financeiras encontra-se totalmente quitado. **c) Debêntures simples - 2ª emissão - quitada em junho-2024:** Em julho de 2021 foi integralizado a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob regime de garantia firme da própria Companhia realizado junto ao agente fiduciário Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1 (mil reais), perfazendo o valor total de R$200.000 (duzentos milhões de reais) na data de emissão, com prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, a contar da data de emissão, vencendo-se portanto em 12 de julho de 2026 e juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia acrescida de taxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Em junho de 2024 a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, teve o pagamento antecipado do seu valor principal e dos valores de encargos incorridos, sendo que na data base destas informações financeira encontra-se totalmente quitado. **d) Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries:** Em Setembro de 2022 foi integralizado a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 75ª (septuagésima quinta) emissão da 1ª e 2ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R$ 100.000 (cem milhões de reais). Foram emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo: a. 1ª série - 43.000 (quarenta e três mil) Debêntures, com prazo de vencimento em 13 setembro de 2027 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI acrescido de taxa de 1,10% ao ano; e b. 2ª série - 57.000 (cinquenta e sete mil) Debêntures, com prazo de vencimento em 13 de setembro de 2028 e juros remuneratórios de 6,8301% ao ano e a atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo "IPCA". ***Swap*:** Em conjunto com a emissão da 2ª série de 57.000 mil Debêntures, foi contratado um instrumento financeiro derivativo *Swap*, com o mesmo prazo de vencimento (13 de setembro de 2028) e com o objetivo de proteger o fluxo de caixa comprometido e exposto ao IPCA, minimizando os efeitos de volatilidade do indexador. Portanto, a exposição à remuneração da 2ª série da 3ª emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido da taxa de 1,0900% ao ano. **Cláusula restritiva:** Estas debêntures possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem da Companhia. A seguir, demonstramos os índices requeridos: • a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e • a razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (*"covenants"*), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações. **e) Debêntures simples - 4ª emissão:** Em setembro de 2023 foi integralizado a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Companhia, no valor principal de R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), com prazo de vencimento de 05 (cinco) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 22 de setembro de 2028 e juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra-grupo, na forma percentual ao ano, acrescida de taxa equivalente a 1,52% (um inteiro e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A. e a Pentágono S.A. emissora e agente fiduciário. **Cláusula restritiva:** Estas debêntures possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem da Companhia. A seguir, demonstramos os índices requeridos: • a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e • a razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (*"covenants"*), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações. **Eventos subsequentes destas demonstrações financeiras - quitação total das debêntures 4ª emissão.** Em 21 de fevereiro de 2025 a companhia quitou totalmente de forma antecipada as suas Debêntures - 4ª Emissão, conforme comunicado divulgado ao mercado em 11 de fevereiro de 2025. A partir da data de quitação as debêntures pagas pela emitente foram automaticamente canceladas pela emissora. **f) Debêntures simples - 5ª emissão em três séries:** Em junho de 2024 foi integralizado a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 309ª (trecentésima nona) emissão das 3 séries de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R$ 687.500 (seiscentos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais). Foram emitidas 687.500 (seiscentos e oitenta e sete mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1 (hum mil reais), sendo: a. 1ª série - 363.091 (trezentos e sessenta e três mil e noventa e uma) debêntures, com prazo de vencimento em 26 de maio de 2027 e juros remuneratórios equivalente a 102% do CDI; b. 2ª série - 43.816 (quarenta e três mil e oitocentas e dezesseis) debêntures, com prazo de vencimento em 28 de maio de 2029 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI acrescido de taxa de 0,25% ao ano; e c. 3ª série - 280.593 (duzentas e oitenta mil e quinhentas e noventa e três) debêntures, com prazo de vencimento em 26 de maio de 2031 e juros remuneratórios prefixado de 12,4437%; ***Swap:*** Em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª emissão no valor total de R$ 280.593 (duzentos e oitenta milhões e quinhentos e noventa e três mil reais), foi contratado um instrumento financeiro derivativo Swap, com o mesmo prazo de vencimento (26 de maio de 2031) e com o objetivo de converter a taxa prefixada contratada de 12,4437% pela variação de 105,05% do CDI. Portanto, a exposição à remuneração da 3ª série da 5ª emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do *spread* de crédito. **Cláusula restritiva:** Estas debêntures possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem da Companhia. A seguir, demonstramos os índices requeridos: • a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e • a razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (*"covenants"*), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações. A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Saldo inicial	529.962	441.454	613.352	480.988
Captações	687.500	150.000	859.152	322.947
Juros provisionados	92.288	61.800	100.680	67.517
Variação do valor justo (MTM)	(32.433)	-	(32.433)	-
Despesas financeiras a apropriar	(18.954)	510	(18.954)	510
Pagamento de principal	(262.500)	(62.500)	(431.350)	(191.968)
Pagamento de juros	(96.622)	(61.302)	(104.065)	(66.642)
Saldo final	**899.241**	**529.962**	**986.382**	**613.352**

A seguir, apresentamos o cronograma dos vencimentos dos empréstimos e financiamentos da controladora e do consolidado:

Cronograma de vencimento	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Em 12 meses	156.797	79.208	208.869	124.271
de 12 a 24 meses	-	99.461	31.415	137.788
acima de 24 meses	742.444	351.293	746.098	351.293
	899.241	**529.962**	**986.382**	**613.352**

13. Fornecedores: Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Fornecedores	7.958	9.081	162.130	152.967
Retenções contratuais de fornecedores (i)	74	125	25.187	18.937
	8.032	**9.206**	**187.317**	**171.904**

(i) Referem-se à valores retidos dos prestadores de serviços, de acordo com cláusulas contratuais, que serão liquidados quando da finalização dos serviços prestados e obras concluídas.

14. Credores por imóveis compromissados: São compromissos contratuais assumidos na aquisição dos terrenos objeto da incorporação imobiliária, sendo a maioria dos contratos corrigidos pelo INCC:

Devedoras	**Nome do Terreno**	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	26.573	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	15.408	-
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	84.290	-
Total		**126.271**	**88.809**
Circulante		**55.931**	**63.448**
Não Circulante		**70.340**	**25.361**

Devedoras	**Nome do Terreno**	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda.	Live Campo Limpo	34.235	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	8.836	2.165
CCISA29 Incorporadora Ltda.	Cidade Lapa Santa Marina	23.555	-
CCISA33 Incorporadora Ltda.	Aurora	30.941	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Mérito Barra Funda	12.734	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Dez/Mérito Belenzinho	50.953	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	-	1.223
CCISA43 Incorporadora Ltda.	Alto São Domingos	15.580	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	29.696	41.214
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.031	1.836
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	-	3.089
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	9.574	27.100
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	13.898	44.539
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Praia do Pontal	-	3.952
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	-	3.871
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	2.260	12.125
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	29.592	39.139
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	-	2.664
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	-	6.437
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	21.703	51.241
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	563	1.395
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	-	2.854
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	36.715	55.273
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	13.973	23.313
CCISA84 Incorporadora Ltda.	Anastácio City América	39.715	40.850
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	-	6.750
CCISA86 Incorporadora Ltda.	Dez Butantã	37.794	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	770	7.274
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	3.044	9.908
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	15.588	23.111
CCISA92 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	15.234	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	-	3.951
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Vladimir Herzog	27.422	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	Mérito Vila Mascote	31.376	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	-	2.529
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	5.416	7.702
CCISA99 Incorporadora Ltda.	Rua Equador-Águia Branca	14.042	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	My Jacarepaguá Style	-	11.837
CCISA106 Incorporadora Ltda.	João Dias	35.279	52.852
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	15.753	25.958
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	611	10.851
CCISA109 Incorporadora Ltda.	Rua Armegin	28.393	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	3.151	6.200
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	3.131	11.510
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	16.734	22.584
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	15.138	24.718
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	2.277	3.513
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Square Panamby	-	26.568
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	11.799	17.679
CCISA122 Incorporadora Ltda.	AR.Que Arquitetura que Respira	20.508	24.472
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	45.271	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	73.036	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	The Pier Residencial	27.553	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	2.906	6.103
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	13.914	20.793
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	11.952	23.771
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	15.421	25.477
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	7.388	34.787
CCISA144 Incorporadora Ltda.	Pro-Matre	18.351	-
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	5.478	8.438
CCISA146 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	8.862	-
CCISA147 Incorporadora Ltda.	Cidade Lima	14.542	-
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	18.690	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	Alexandre Dumas - Lottemberg	55.000	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	5.677	-
CCISA177 Incorporadora Ltda.	Cidade Vila Lobos	139.870	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	Supremo Analia Franco-Guapeva	15.300	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	Orla Mauá	41.910	-
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	26.573	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	15.408	-
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	84.290	-
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.156	1.300
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	37.113	51.441
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	-	3.593
Total Consolidado		**1.365.518**	**929.600**
Circulante		**521.618**	**506.369**
Não Circulante		**843.900**	**423.231**

Cronograma de vencimentos	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
a vencer até 12 meses	55.931	63.448	521.618	506.369
a vencer de 13 a 24 meses	46.424	25.361	556.974	279.333
acima de 24 meses	23.916	-	286.926	143.898
	126.271	**88.809**	**1.365.518**	**929.600**

15. Adiantamento de clientes

	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Por recebimento de venda de imóveis (i)	117.773	68.889
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	66.443	28.319
Total	**184.216**	**97.208**

(i) Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da companhia pelo critério de evolução de obra (POC); (ii) Terrenos adquiridos para desenvolvimento de projetos imobiliários, negociados através de permutas físicas.

16. Outras contas a pagar

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Derivativos a pagar - SWAP (i)	40.498	-	40.498	-
Outras contas a pagar	4.208	2.162	4.229	3.900
	44.706	**2.162**	**44.727**	**(3.900)**
Circulante	**12.273**	**2.162**	**12.294**	**3.900**
Não circulante	**32.433**	-	**32.433**	-

(i) Derivativos a pagar "SWAP", contratado em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª emissão de debentures, mensurado ao valor justo por meio do resultado conforme comentado na NE 26.B.C.

17. Patrimônio líquido: a. Capital social: Nos termos do Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar o capital social e emitir novas ações mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, no limite de R$300.000 (trezentos milhões de reais). Em 11 de novembro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado no montante de R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização parcial da reserva de lucros da Companhia, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A. Em 31 de dezembro de 2024, após a realização do aumento, o capital social integralizado da Companhia passou a ser de R$ 506.847, reduzido pelos custos da transação de emissão dos valores mobiliários no montante de R$ 15.793, totalizando nesta data o valor líquido de R$491.054 (R$ 291.054 em 31 de dezembro de 2023) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias, distribuídas da seguinte forma:

Acionistas	31/12/2024 Quantidade de ações	%	31/12/2023 Quantidade de ações	%
Controladores	148.624.794	50,92%	158.088.294	54,16%
Diretoria	6.142.069	2,10%	6.145.819	2,11%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	135.117.425	46,30%	125.650.175	43,05%
Total	**291.875.088**	**100,00%**	**291.875.088**	**100,00%**

b. Ações em tesouraria: Em 31 de dezembro de 2024 a companhia mantém em tesouraria o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2023, a companhia mantinha o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R$ 12.210). **Programa de Recompra de ações 2024:** Em 18 de dezembro de 2024 a administração da companhia comunicou seus acionistas e ao mercado em geral que a aprovação do novo programa de recompra de ações. Conforme aprovado pelo Conselho de Administração, a Companhia poderá adquirir, no âmbito do Programa de Recompra 2024, até 11.720.002 novas ações de sua emissão para tesouraria, respeitando o limite de 10% (dez por cento) das ações em circulação da Companhia, em observância à RCVM 77. O Programa de Recompra 2024 terá a vigência de 18 (dezoito) meses e até 31 de dezembro de 2024, a companhia não adquiriu ações no âmbito do programa de recompra de ações 2024. **c. Reserva de capital:** Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 17.598 (R$ 17.598 em 31 de dezembro de 2023). **d. Destinações dos resultados dos exercícios:** O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação: • 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; • importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; • 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas; • do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e • parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A. Diante do exposto, assim, tem-se que a administração da Companhia propôs a seguinte destinação para o lucro líquido apurado, conforme previsto em seu Estatuto Social:

Destinação do lucro líquido do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício da controladora	**649.843**	**481.765**
(-) Reserva Legal: 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.	(32.492)	(7.618)
(-) Dividendos mínimos obrigatórios: 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório.	(154.338)	(118.537)
(-) Proposta de distribuição de dividendos adicionais: declaração de dividendo adicional ao previsto legal ou estatutariamente, sujeita a deliberação definitiva do Conselho de Administração.	(100.000)	-
(-) Retenção de lucros: Reserva de investimentos que deverá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária e que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.	(363.013)	(355.610)

e. Dividendos pagos e a pagar; i. Dividendos mínimos obrigatórios 2024 e 2023: Os dividendos a pagar apresentado em 31 de dezembro de 2024, referem-se aos dividendos mínimos obrigatórios de R$ 154.338 reduzido pelo pagamento antecipado de R$ 100.000 em 31 de outubro de 2024, totalizando o valor líquido a pagar de R$ 54.338, os quais são oriundos dos lucros líquidos do exercício de 2024, constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d. (R$ 118.537 refere-se a 31 de dezembro de 2023). **ii. Dividendos adicionais pagos em 10 de julho de 2024:** Em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2024, foi aprovado a título de dividendos adicionais aos dividendos mínimos obrigatórios de 2023, o montante de R$ 265.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos Dividendos adicionais foi realizado em moeda corrente nacional em 10 de julho de 2024. **iii. Dividendos intermediários pagos em 31 de outubro de 2024:** Em outubro de 2024, o conselho de administração da companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante de R$ 100.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 31 de outubro de 2024. **iv. Dividendos intermediários - eventos subsequentes destas demonstrações financeiras:** Em 05 de fevereiro de 2025, o conselho de administração da companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante de R$ 175.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 20 de fevereiro de 2025. **f. Lucro por ação básico e diluído:** Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação. O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis:

Básico e diluído (i)	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	**649.843**	**481.765**
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação (excluídas as mantidas em tesouraria)	289.884.288	289.884.288
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R$)	**2,2417**	**1,6619**

(i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

18. Impostos e contribuições correntes e diferidos: O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal - SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Passivo		
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	27.843	26.723
PIS e COFINS	30.164	28.950
	58.007	**55.673**
Circulante	**7.330**	**12.772**
Não circulante	**50.677**	**42.901**

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	649.843	481.765
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	868.990	678.922
Outras ((+) adições (-) exclusões)	44.799	35.504
(=) Base de cálculo negativo	**(174.348)**	**(161.653)**
(x) IRPJ - 25% e CSLL - 9%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	59.278	54.962
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-
Total	-	-

Prejuízo fiscal (controladora): O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 1.035.954 (R$ 861.606 em 31 de dezembro de 2023).

	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	788.596	568.029
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	8.539	1.647
Outras ((+) adições (-) exclusões)	44.799	35.504
(=) Base de cálculo negativo	**824.856**	**601.886**
(x) IRPJ - 25% e CSLL - 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(280.451)	(204.641)
(+) Créditos fiscais não constituídos	59.278	54.962
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	131.389	77.261
(=) Total	**(89.784)**	**(72.418)**
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(86.551)	(67.835)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.233)	(4.583)
Total despesas com impostos	**(89.784)**	**(72.418)**
% alíquota efetiva	**10,88%**	**12,03%**

19. Obras em andamento: O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Sendo assim, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, são:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	**5.565.297**	**3.501.917**
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	11.952.920	8.078.096
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(6.387.623)	(4.576.178)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	**93**	**(1.369)**
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	2.114	(1.185)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(2.021)	(184)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	**3.150.416**	**2.032.161**
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	6.863.181	4.713.561
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(3.712.765)	(2.681.400)
"POC" (CI/CO)	54,10%	56,89%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	**714.378**	**490.839**
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.031.706	770.293
(b) Custo de construção incorridos	(317.328)	(279.454)
Unidades vendidas (Qtde.)	**41.589**	**31.239**

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas demonstrações financeiras	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Receita de vendas a apropriar	5.565.297	3.501.917
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(3.150.416)	(2.032.161)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)	**2.414.881**	**1.469.756**

(i) Não contempla impostos sobre as vendas, encargos financeiros, distratos e provisões contábeis.

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	31/12/2024	31/12/2023
Até 12 meses	2.237.188	1.846.799
Após 12 meses	1.627.607	676.201
Total	**3.864.795**	**2.523.000**

20. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários: Com base na análise individual de processos trabalhistas, cíveis e tributários, e tendo como suporte a opinião dos advogados da Companhia, os processos com perdas prováveis estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Cível	4.004	5.442	4.004	5.442
Trabalhista	22.258	17.996	22.258	17.996
Ambiental	1.000	-	1.000	-
Saldo final	**27.262**	**23.438**	**27.262**	**23.438**
Circulante	**13.493**	**11.390**	**13.493**	**11.390**
Não circulante	**13.769**	**12.048**	**13.769**	**12.048**

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Saldo inicial	23.438	18.868	23.438	18.868
(+) Adições	6.174	6.749	26.840	21.053
(-) baixas e pagamentos	(2.350)	(2.179)	(23.016)	(16.483)
Saldo final	**27.262**	**23.438**	**27.262**	**23.438**

A Companhia declara ainda que possui processos judiciais com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, o qual revisou seus critérios de avaliação, estimativas de perdas e mensuração dos valores apresentados nessas demandas judiciais a partir da sua citação. Em 31 de dezembro de 2024 o valor revisado é de R$ 50.295 (R$ 150.787 em 31 de dezembro de 2023).

21. Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados: A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora 01/01/2024 a 31/12/2024	Controladora 01/01/2023 a 31/12/2023	Consolidado 01/01/2024 a 31/12/2024	Consolidado 01/01/2023 a 31/12/2023
Receita de imóveis vendidos	-	-	4.016.820	2.950.126
Receita com prestação de serviços e locação	25.736	15.641	2.714	5.353
Provisão contábil para distratos	-	-	2.114	(1.185)
Devoluções sobre vendas	-	-	(14.025)	(6.289)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(3.864)	(1.749)	(81.313)	(61.833)
	21.872	**13.892**	**3.926.310**	**2.886.172**

(i) Referem-se aos impostos PIS, COFINS e Imposto Sobre Serviços - ISS.

22. Custos dos imóveis vendidos, serviços prestados e despesas por natureza

	Controladora 01/01/2024 a 31/12/2024	Controladora 01/01/2023 a 31/12/2023	Consolidado 01/01/2024 a 31/12/2024	Consolidado 01/01/2023 a 31/12/2023
Custo de construção	-	-	(2.400.366)	(1.783.316)
Encargos de financiamentos	-	-	(8.361)	(5.964)
Provisão para distratos	-	-	(2.021)	(184)
Custo dos serviços prestados e locação	(29.435)	(23.693)	(2.622)	(1.355)
Despesas comerciais	(5.718)	(3.482)	(391.872)	(285.230)
Depreciação e amortização	(2.673)	(2.816)	(2.673)	(2.975)
Pessoal e encargos	(67.670)	(65.444)	(69.149)	(66.305)
Serviços prestados de terceiros	(55.746)	(40.981)	(77.388)	(46.558)
Utilidades e serviços	(12.499)	(5.759)	(23.337)	(15.511)
Outras despesas gerais	(1.722)	(5.765)	(51.882)	(34.434)
	(175.463)	**(147.940)**	**(3.029.671)**	**(2.241.832)**
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(2.410.748)	(1.789.464)
Custo dos serviços prestados	(29.435)	(23.693)	(2.622)	(1.355)
Despesas comerciais	(5.718)	(3.482)	(391.872)	(285.230)
Despesas gerais e administrativas	(140.310)	(120.765)	(224.429)	(165.783)

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora 01/01/2024 a 31/12/2024	Controladora 01/01/2023 a 31/12/2023	Consolidado 01/01/2024 a 31/12/2024	Consolidado 01/01/2023 a 31/12/2023
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(96.393)	(63.163)	(97.078)	(63.942)
Despesas bancárias	(4)	(114)	(2.111)	(2.087)
Despesas com Derivativos-SWAP	(2.728)	(1.171)	(2.728)	(1.171)
Outras despesas financeiras	(3.731)	(4.999)	(4.085)	(4.990)
Descontos concedidos	-	-	(31.163)	(27.937)
	(102.856)	**(69.447)**	**(137.165)**	**(100.127)**
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	38.546	14.425	85.749	67.309
Receitas com Derivativos-SWAP	272	-	272	-
Outras receitas financeiras	3.417	3.042	20.060	18.907
	42.235	**17.467**	**106.081**	**86.216**
Resultado financeiro líquido	**(60.621)**	**(51.980)**	**(31.084)**	**(13.911)**

24. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora 01/01/2024 a 31/12/2024	Controladora 01/01/2023 a 31/12/2023	Consolidado 01/01/2024 a 31/12/2024	Consolidado 01/01/2023 a 31/12/2023
Outras receitas operacionais				
Outras receitas operacionais	2.244	-	2.965	-
	2.244	**-**	**2.965**	**-**
Outras despesas operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(51.942)	(34.027)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(6.770)	(6.749)	(27.308)	(23.525)
Outras despesas operacionais	(409)	(4.380)	(9.213)	(6.495)
	(7.179)	**(11.129)**	**(88.463)**	**(64.047)**
Outros resultados operacionais líquido	**(4.935)**	**(11.129)**	**(85.498)**	**(64.047)**

25. Plano de incentivo de longo prazo - programa de ações de referência: A Companhia implementou o 1º Programa de Outorga de ações de referência no âmbito do Plano de Incentivo de Longo Prazo ("ILP") como parte de sua estratégia de retenção de talentos, motivação e alinhamento de interesses dos colaboradores com os objetivos de longo prazo da organização. Para fins de esclarecimento, as ações de referência não conferem ao beneficiário o *status* de acionista da Companhia, nem qualquer direito ou prerrogativa inerente a tal condição, incluindo direito de voto, direito a dividendos e outros direitos políticos ou econômicos, sendo apenas uma unidade referencial fictícia utilizada para dar base ao cálculo do incentivo decorrente da valorização de Ações CURY3.

Descrição do Plano de ILP

Identificação do Plano	Data da aprovação	Data da Outorga	Período de Vesting	Em 31-12-24 (Em milhares de R$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	1.516	03-03-2025
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	-	03-03-2026
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2027

O Plano de ILP da Companhia consiste, principalmente, em pagamentos de premiações em efetivo (*cash*) baseados no crescimento do valor da Companhia, medido pela valorização das ações de referência CURY3 outorgadas aos beneficiários, após um prazo determinado "*vesting*". Cada componente do plano é projetado para recompensar e incentivar o desempenho excepcional e a dedicação dos funcionários-chaves elegíveis. Para os fins deste 1º programa, estão sendo considerados os gatilhos de atingimento de metas, de pelo menos 80% dos seguintes indicadores *"Target"*: (i) Geração de Caixa; (ii) Lançamentos de novos empreendimentos; e (iii) Lucro Líquido. A quantidade de ações de referência a cada beneficiário deverá ser correspondente à divisão: (i) do montante de salários fixos dos respectivos beneficiários no mês de dezembro de 2023 conforme definido em contrato; pelo (ii) preço médio das ações da companhia relativas aos 30 (trinta) últimos pregões do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. **Valores apropriados no resultado do exercício:** Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foi incorrido a despesa de R$ 1.516, relacionados aos Planos de ILP - Programa 2023-1. **Riscos e Incertezas:** Os Planos de ILP estão sujeitos a riscos e incertezas, incluindo variações no valor do mercado das ações da companhia, mudanças nas condições de emprego e desempenho financeiro da companhia. Esses fatores podem afetar o custo e o impacto financeiro dos Planos de ILP.

26. Instrumentos financeiros: a. Análise dos instrumentos financeiros: A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas "versus" as vigentes no mercado. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e debêntures, cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Adicionalmente, os contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão. **Gerenciamento de risco:** A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa ou qualquer operação com derivativos. **Risco de mercado:** O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar e empréstimos a pagar. Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e empréstimos, principalmente pelo CDI, e em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato. **Risco de realização de créditos:** O risco de crédito é derivado basicamente da inadimplência dos contratos de vendas de unidades imobiliárias, dos quais são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Não há concentração de risco de crédito. O valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica "Provisão para Perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa" (vide Nota Explicativa nº 5). **Risco de liquidez:** O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos. A dívida líquida (ou recursos disponíveis) da Companhia está abaixo apresentado:

Descrição	31/12/2024 Controladora	31/12/2024 Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	899.241	986.382
(-) Caixa e equivalentes de caixa	262.176	975.224
(-) Títulos e valores mobiliários	94.213	441.012
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	**542.852**	**(429.854)**

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de contas a receber, empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados, estão abaixo demonstrados:

Consolidado	Contas a receber ATIVO	Empréstimos e financiamentos PASSIVO	Credores por imóveis compromissados PASSIVO	Saldo
em 12 meses	548.305	(208.869)	(521.618)	**(182.182)**
de 12 a 24 meses	227.658	(31.415)	(556.974)	**(360.731)**
acima de 24 meses	863.796	(746.098)	(286.926)	**(169.229)**
	1.639.759	**(986.382)**	**(1.365.518)**	**(712.141)**

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros: O valor de mercado de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários), do saldo do contas a receber e dos passivos financeiros, são razoavelmente aproximados com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo do contas a receber é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado. Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora 31/12/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 31/12/2024	Consolidado 31/12/2023	Categoria/mensuração do instrumento financeiro
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	262.176	104.663	975.224	643.630	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	94.213	63.262	441.012	348.639	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	60.623	17.781	1.437.237	1.090.801	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	38.663	20.026	19.811	12.877	Custo amortizado
Derivativos a receber "*Swap*" (b)	1.230	1.835	1.230	1.835	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	647.930	529.962	735.071	613.352	Custo amortizado
Debentures 5ª emissão-3ª série (c)	251.311	-	251.311	-	Valor justo por meio do resultado
Fornecedores	8.032	9.206	187.317	171.904	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	126.271	88.809	1.365.518	929.600	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "*Swap*" (c)	40.498	-	40.498	-	Valor justo por meio do resultado

(a) Hierarquia do valor justo: Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data da mensuração. **(b) Derivativo não designado como instrumento de *hedge accounting* - Nível 2:** em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor nocional de R$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.d - Debentures Simples 3ª emissão). Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição de caixa da Companhia à variação do IPCA, substituindo pelo CDI+1,0900% aa. Em 31 de dezembro de 2024, a posição do *Swap* é:

Posição do SWAP - 3ª Debêntures - 2ª série (em milhares de R$)

Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nocional	Taxas anuais	Valor em 31/12/2024	Resultado financeiro Acumulado	Impacto DRE 2024
Debêntures 3ª emissão - 2ª Série	Set/22	Set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	63.949	(14.453)	(6.649)
SWAP financeiro - 3ª emissão	Set/22	Set/28	**Ponta ativa**	IPCA + 6,8301%	61.803	12.569	4.673
Debêntures 2ª Série R$ 57.000.000	Set/22	Set/28	**Ponta passiva**	CDI + 1,0900%	60.573	(18.134)	(8.012)
(=) Posição líquida SWAP - (ganho) ou perda para a Companhia					**1.230**	**(5.565)**	**(3.339)**

(c) Derivativo designado como instrumento de hedge accounting - Nível 2: em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª emissão no valor total de R$ 280.593 (duzentos e oitenta milhões e quinhentos e noventa e três mil reais), foi contratado um instrumento financeiro derivativo Swap, com o mesmo prazo de vencimento (26 de maio de 2031) e com o objetivo de converter a taxa prefixada contratada de 12,4437% pela variação de 105,05% do CDI. Esta designação foi classificada como *hedge accounting* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo, sendo que, tanto o derivativo contratado quanto a 3ª série da 5ª debênture, são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Portanto, a exposição à remuneração da dívida passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do spread de crédito:

Posição do SWAP - 5ª Debêntures - 3ª série (em milhares de R$)

Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nocional	Taxas anuais	Valor em 31/12/2024	Resultado Financeiro + MTM Acumulado	Impacto DRE 2024
Debêntures 5ª emissão - 3ª Série	Mai/24	Mai/31	280.593	PRE 12,4437%	251.311	32.433	32.433
SWAP financeiro - 5ª emissão	Mai/24	Mai/31	**Ponta ativa**	PRE 12,4437%	251.311	(12.612)	(12.612)
Debêntures 3ª Série R$ 280.593.000	Mai/24	Mai/31	**Ponta passiva**	CDI 105,05%	291.809	(18.936)	(18.936)
(=) Posição líquida SWAP - (ganho) ou perda para a Companhia					**(40.498)**	**(31.548)**	**(31.548)**

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros: A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício. A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados para as análises da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas acumuladas divulgadas nos últimos 12 meses e disponíveis no mercado (incluindo B3), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis. A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, credores por imóveis compromissados e adiantamento de clientes:

31/12/2024 Instrumento financeiro	Nota Explicativa	Controladora Posição 31/12/2024	Controladora Fator de risco	Controladora Cenário I Provável	Controladora Cenário II Possível	Controladora Cenário III Remoto	Consolidado Posição 31/12/2024	Consolidado Fator de risco	Consolidado Cenário I Provável	Consolidado Cenário II Possível	Consolidado Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	**262.077**	CDI	10,88%	8,16%	5,44%	**969.191**	CDI	10,88%	8,16%	5,44%
				28.514	**21.385**	**14.257**			**105.448**	**79.086**	**52.724**
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%	**329.824**	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
				-	-	-			**30.454**	**22.840**	**15.227**
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	**94.213**	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	**111.188**	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				10.411	**7.808**	**5.205**			**12.286**	**9.215**	**6.143**
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	5,22%	3,91%	2,61%	**1.351.809**	INCC	5,22%	3,91%	2,61%
				-	-	-			**70.525**	**52.894**	**35.263**
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	**60.623**	IGP-M	4,52%	3,39%	2,26%	**287.950**	IGP-M	4,52%	3,39%	2,26%
				2.740	**2.055**	**1.370**			**13.013**	**9.760**	**6.506**
Derivativos a receber	8	**1.230**	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	**1.230**	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				136	**102**	**68**			**136**	**102**	**68**
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%	**87.141**	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
				-	-	-			**(8.046)**	**(6.035)**	**(4.023)**
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	**606.117**	CDI	4,52%	5,65%	6,78%	**606.117**	CDI	4,52%	5,65%	6,78%
	12	**63.949**	IPCA	4,42%	5,53%	6,64%	**63.949**	IPCA	4,42%	5,53%	6,64%
	12	**251.311**	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%	**251.311**	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
				(61.493)	**(76.866)**	**(92.239)**			**(61.493)**	**(76.866)**	**(92.239)**
Credores para imóveis compromissados	14	**126.271**	INCC	5,22%	6,52%	7,83%	**1.365.518**	INCC	5,22%	6,52%	7,83%
				(6.588)	**(8.235)**	**(9.882)**			**(71.240)**	**(89.051)**	**(106.861)**
Derivativos a pagar	16	**40.498**	CDI	11,05%	13,81%	16,58%	**40.498**	CDI	11,05%	13,81%	16,58%
				(4.475)	**(5.594)**	**(6.713)**			**(4.475)**	**(5.594)**	**(6.713)**
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	5,22%	6,52%	7,83%	**184.216**	INCC	5,22%	6,52%	7,83%
				-	-	-			**(9.611)**	**(12.013)**	**(14.416)**
Resultado líquido projetado				**(30.756)**	**(59.345)**	**(87.934)**			**76.997**	**(15.662)**	**(108.321)**

Devido à natureza, à complexidade e ao isolamento de uma única variável, as estimativas com a sensibilidade das taxas podem não representar fielmente o resultado financeiro líquido destas operações nos cenários analisados.

27. Seguros: A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. Os valores de cobertura são: • Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R$ 30.750; e • Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R$ 15.217.457

28. Eventos subsequentes - 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações: Em 03 de fevereiro de 2025, foi integralizado a 6ª emissão de 400.000 (quatrocentos mil) Debêntures com valor nominal unitário de R$ 1 (mil reais), sendo: (a) 102.336 (cento e dois mil e trezentos e trinta e seis) Debêntures da 1ª série, com prazo de duração 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030; (b) 61.969 (sessenta e um mil e novecentos e sessenta e nove) Debêntures da 2ª série, com prazo de duração de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032; (c) 203.669 (duzentos e três mil e seiscentos e sessenta e nove) Debêntures da 3ª série, com prazo de duração de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032, e (d) 32.026 (trinta e dois mil e vinte e seis) Debêntures da 4ª série, com prazo de duração de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035, observados os termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Companhia e a Opea Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista ("Debenturista"), registrado na JUCESP sob o n.º ED006330-7/000, em 2 de janeiro de 2025, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora e serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

29. Aprovação das demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram suas divulgações autorizadas pelo Conselho de Administração em 10 de março de 2025, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0. A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no parecer dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

continua

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001,que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

Certificado por Editora Globo SA 04067191000160 Pub: 12/03/2025

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/12/CURY1581272812032025.pdf

Hash:1741730040dec9c06b4b7a4f8d8a699f1f77003c4d

continuação

CURY

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. CNPJ Nº 08.797.760/0001-83

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2024

Diretoria

Fábio Cury - Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

Marcos Rosa Júnior
Contador responsável técnico - CRC SP-243784/O-6

Conselho da Administração

Ronaldo Cury de Capua
Fábio Elias Cury

Raphael Abba Horn
Luiz Antônio Nogueira de França

Miguel Maia Mickelberg
Viviane Mansi

Marcos Rosa Júnior - **Contador** - CRC 1SP243784/O-6

Declarações Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1°, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09. *"Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83 "Companhia" nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024"*. São Paulo, 10 de março de 2025.

À Diretoria

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1°, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09. *"Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83 "Companhia" nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024"*. São Paulo, 10 de março de 2025.

À Diretoria

Parecer do Comitê de Auditoria Interno não Estatutário sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício social de 2024

Os membros do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário aprovaram o seguinte parecer a ser submetido à apreciação do Conselho de Administração: *"O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 10 horas em 10 de março de 2025, na sede social da Companhia, apreciou as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social de 2024, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório da administração e das contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e da proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer de revisão sem ressalvas da KPMG Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário concluiu que as citadas demonstrações financeiras e documentos correlatos, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentadas e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração, com posterior recomendação de aprovação aos acionistas em assembleia geral"*.

São Paulo/SP, 10 de março de 2025. **Membros do Comitê de Auditoria:** Luiz Antonio Nogueira de França, Luciano Douglas Colauto, Alvin Gilmar Francischetti

Parecer do Conselho Fiscal sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício social de 2024

O Conselho Fiscal da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A ("Companhia"), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame das demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, dos parecereres do auditor independente e do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, do relatório da administração e das contas dos administradores, e da proposta da administração para destinação do resultado referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, **conclui, por unanimidade**, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e que estão em condições de serem submetidos à apreciação da Assembleia Geral.

São Paulo/SP, 10 de m arço de 2025.

Conselheiros Fiscais: Luiz Augusto Marques Paes, Marcos Sampaio de Almeida Prado, Luciano de Almeida Prado Neto

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da Cury Construtora e Incorporadora S.A. - São Paulo - SP

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cury Construtora e Incorporadora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cury Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cury Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito nas notas explicativas 2.2 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento de Receita - mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance:** Notas explicativas 2.4.1 e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Principais assuntos de auditoria:** As controladas e coligadas da Companhia efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "*Percentage of completion*") apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e consequentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia. Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas do custo total e a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, e também, no saldo dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria. **Como auditoria endereçou esse assunto:** (i) Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Obtivemos o entendimento do desenho dos processos de elaboração, aprovação e monitoramento dos orçamentos. • Inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício pelas controladas da Companhia. • Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações. • Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pelas controladas da Companhia no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado. • Por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado. • Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. • Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Contas a Receber – Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e distratos de clientes:** Notas explicativas 2.4.2 e 5 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Principais assuntos de auditoria:** A Companhia, por meio de suas controladas, possui um saldo significativo de contas a receber, que consiste substancialmente no valor de venda das unidades imobiliárias comercializadas. A Companhia efetua uma análise do risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa, e, consequentemente, registra provisão para distratos e provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa. A provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa requerem que a Companhia avalie o histórico de inadimplência e distratos dos contratos e exerça julgamento relacionado às incertezas inerentes às condições de mercado, sendo que quaisquer mudanças podem impactar o valor do saldo de contas a receber nas demonstrações financeiras consolidadas, e também, o saldo dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da Companhia. Devido à relevância do assunto e ao grau de julgamento envolvido na determinação da provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e da provisão para distratos, consideramos esse tema um assunto significativo em nossa auditoria. **Como auditoria endereçou esse assunto:** (ii) Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Para o saldo de contas a receber das controladas da Companhia, obtivemos o entendimento do processo de monitoramento dos recebíveis. • Avaliamos a razoabilidade das premissas utilizadas para a determinação da mensuração da provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa sobre o contas a receber, considerando os níveis de inadimplência, garantias atreladas e histórico de perdas e distratos. • Recalculamos a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e distratos de clientes. • Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos da provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa , bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: – Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. – Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. – Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. – Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. – Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. – Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027685/O-0 'F' SP

Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC 1SP280836/O-5

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001,que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 12/03/2025

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link
https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/12/CURY1581272812032025.pdf
Hash:1741730040dec9c06b4b7a4f8d8a699f1f77003c4d